



Íslenskur íbúðamarkaður



Áskoranir á íbúðamarkaði

Töluverðar breytingar hafa verið á íslenska fasteignamarkaðnum undanfarin ár. Frá árinu 2010 hefur raunverð íbúða hækkað um 56% og á sama tíma hafa skuldir heimilanna lækkað um 14%. Byggingamagn er í sögulegu hámarki og eru nýbyggingar í byggingu út um allt land. Þjónusta við viðskiptavinum hefur einnig tekið stakkaskiptum með tilkomu tækninnar og sem dæmi er í dag mun auðveldara fyrir viðskiptavinum að sækja um greiðslumat en áður. Ferlið er bæði hraðvirkara og einfaldara og aðgengilegt á heimasíðu bankans. Ljóst er að þessi þróun mun halda áfram og væntingar viðskiptavina munu koma til með að þróast í takt við þær tæknibreytingar sem framundan eru. Íslandsbanki er meðvitaður um þessar breytingar og er tilbúinn að bregðast við þessu breytta umhverfi og auknum væntingum núverandi og væntra viðskiptavina með bros á vör.

Þegar fasteignaverð er hátt, líkt og það hefur verið, getur það verst næstum ógerlegt fyrir ungt fólk að eignast sína fyrstu íbúð. Samkvæmt skýrslu bankans hefur aldrei verið erfiðara að kaupa fyrstu eign miðað við laun. Hlutfall launa aðila á algengum fyrstu kaupa aldri og verðs á smærri eignum var um 31% yfir langtímameðaltali á síðastliðnu ári og hefur það aldrei verið hærra. Samhliða hækkunum á fasteignaverði hefur leiguverð einnig hækkað og fyrir ungt fólk á leigumarkaði getur það reynst afar erfið að safna fyrir útborgun í íbúð samhliða því að greiða leigu. Í skýrslunni kemur einnig fram að hlutfall fyrstu kaupa af heildarfjölda kaupsamninga fer vaxandi og hefur hlutfallið ekki mælst jafn hátt og það gerir nú. Íslandsbanki hefur gefið þeim sem hyggja á sín fyrstu íbúðarkaup sérstakan gaum, bæði með ráðgjöf,

sparnaðarúrræðum og með viðbótarlánnum vegna fyrstu kaupa sem hjálpa til við að brúa útborgunarbilið. Viðbótarlán Íslandsbanka vegna fyrstu kaupa hafa gagnast mörgu ungu fólki undanfarin misseri til að komast í eigið húsnæði fyrr en annars hefði verið. Nýverið hækkaði Íslandsbanki hámarksfjárhæð fyrstu kaupa lána úr 2 milljónum króna upp í 3 milljónir króna. Hækkunin var framkvæmd til að koma til móts við verðhækkunar undanfarinna ára og auðvelda fyrstu kaupendum að stíga sín fyrstu skref á markaðinn. Viðskiptavinir sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign greiða engin lántökugjöld hjá Íslandsbanka og greiðslumat er þeim einnig að kostnaðarlausu.

Þeir drifkraftar sem haft hafa mest áhrif til hækkunar fasteignaverðs undanfarin misseri munu líklega ekki verka jafn sterkt til hækkunar og þeir hafa gert. Hægari kaupmáttaraukning, minni fólksfjölgun og áframhaldandi aukning á framboði nýrra íbúða eru meðal helstu skýringa á hægari hækkun íbúðaverðs á komandi mánuðum. Að þessu sögðu er ekkert sem bendir til annars en að hagstæð skilyrði verði áfram til fjármögnunar á íbúðarhúsnæði sem og til endurfjármögnunar eldri fasteignalána.

Það er von okkar hjá Íslandsbanka að þær upplýsingar sem koma fram í skýrslunni hjálpi einstaklingum jafnt sem fyrirtækjum við að taka upplýstari og betri ákvarðanir í sínum fasteignaviðskiptum.



Sigríður Hrefna
Framkvæmdastjóri
Einstaklingssviðs
Íslandsbanka



Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér sporin



- Hlutfall íbúðaverðs og launa var um 10% yfir langtímameðaltali á síðastliðnu ári. Til samanburðar fór hlutfallið hæst í 29% yfir meðaltal í síðustu uppsveiflu og var því talsvert erfiðara að kaupa húsnæði þá en í dag miðað við laun.
- Það hefur aldrei verið erfiðara að kaupa fyrstu eign miðað við laun. Hlutfall launa aðila á algengum aldri fyrir fyrstu kaup og verðs á smærri eignum var um 31% yfir langtímameðaltali á síðastliðnu ári og hefur það aldrei verið hærra.
- Við spáum hækkun íbúðaverðs um 8,2% á þessu ári, 5,5% á því næsta og 4,4% árið 2020. Raunverð mun að okkar mati hækka um 5,6% á þessu ári, 2,0% á næsta ári og 1,2% á árinu 2020.
- Hægari kaupmáttaraukning, minni fjólsfjölgun og áframhaldandi aukning á framboði nýrra íbúða eru meðal helstu skýringa á hægari hækkun íbúðaverðs.
- Byggingamagn er í sögulegu hámarki í núverandi uppsveiflu, er það um 4% meira en í síðustu uppsveiflu og um 10% yfir langtímameðaltali. Fjöldi fullbyggðra íbúða er engu að síður 26% undir langtímameðaltali og 44% undir meðalfjöldanum á ári hverju í síðustu uppsveiflu. Mun lengri tíma virðist því taka að klára íbúðir í byggingu nú en áður.
- Framboðsaukning íbúða í Reykjavík frá árinu 2008 er um 56% undir meðaltali frá 1972–2008. Hefur þetta ýtt undir frekari þynningu byggðar á höfuðborgarsvæðinu.
- Lýðfræðileg þróun hefur aukið eftirspurn eftir smærri eignum. Frá aldamótum hefur hlutfall íbúða undir 110 m² lækkað úr 60% í 54,5%. Hefur því verið byggt hlutfallslega meira af stærri eignum, þvert á þarfir markaðarins. Bendir þetta til skorts á heildrænni stefnumótun í húsnæðismálum.
- Lágt atvinnuleysi eykur spurn eftir erlendu vinnuafli sem eykur fjólsfjölgun. Niðurstaðan er aukin spurn eftir íbúðarhúsnæði. Þessara áhrifa gætir einna helst á Suðurnesjum þar sem íbúum hefur fjölgað mest allra landsvæða eða um 2,9% að meðaltali ár hvert undanfarin tvö ár.
- Frá árinu 2010 hefur raunverð íbúða hækkað um 56%. Á sama tíma hafa staðvirtar skuldir heimilanna lækkað um 14%. Í síðustu uppsveiflu hækkaði verð íbúða um 65% á tímabilinu 2001–2007 en skuldir um 70% á sama tímabili. Bæði eigið fé heimilanna og viðnámsþróttur þeirra gagnvart fjárhagslegum áföllum stendur því mun styrkari stoðum núna en í síðustu uppsveiflu.
- Skuldsetning heimila er mest á Suðurnesjum en þar er veðsetningarhlutfall 46% af fasteignamati. Veðsetning nemur 30% að meðaltali á Íslandi. Hlutfallið er því um 16 prósentustigum hærra á Suðurnesjum en almennt á Íslandi.
- Um 77% heildarskulda heimilanna eru verðtryggðar. Verðtryggð lán bera lægri greiðslubyrði framan af lántímanum og auðvelda fólki þannig að standast greiðslumat. Í því felst kerfisbundinn hvati til verðtryggðrar skuldsetningar.
- Útlit er fyrir vaxandi verðbólgu og mun nýleg gengisveiking krónu skila sér í hærri verðlagi innfluttra vara, gangi hún ekki til baka á komandi vikum. Við teljum að verðbólga verði að meðaltali 3,5% árið 2019 og 3,2% árið 2020.
- Vaxandi verðbólga mun í spá okkar áfram leiða til nokkurrar lækkunar raunstýrivaxta. Samt sem áður er ekki útilokað að Seðlabankinn muni lækka nafnvextina þegar fram í sækir, spenna í hagkerfinu minnkar og verðbólguhorfur batna að nýju. Nafnstýrivextir gætu því lækkað um 0,25% á árinu 2019 að okkar mati.
- Skuldsetning m.v. ráðstöfunartekjur hefur minnkað talsvert og eru vaxtagjöld fyrir vikið minna íþyngjandi fyrir fjárhag landsmanna. Rúmlega helmingur (53%) landsmanna skuldar 50% eða minna af sínum árlegu ráðstöfunartekjum á ári. Þessum hópi hefur fjölgað um 7 prósentustig frá árinu 2015.
- Engin merki eru um aukna skuldsetningu fyrstu kaupenda heldur hefur þvert á móti skuldsetning þeirra einnig þróast með jákvæðum hætti. Um 58% aðila á aldrinum 25–34 ára skuldar 50% eða minna af sínum árlegu ráðstöfunartekjum á ári. Þessum hópi hefur fjölgað um 11 prósentustig frá árinu 2015.
- Um þessar mundir búa um 7% landsmanna við íþyngjandi greiðslubyrði (>40% af ráðstöfunartekjum). Nam hlutfallið 11% árið 2015 og hefur það því lækkað um fjögur prósentustig.



Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér sporin



- Íþyngjandi greiðslubyrði (>40% af ráðstöfunartekjum) er algengust á aldrinum 35–64 ára. Yngra fólk er með hærri skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum en lægri greiðslubyrði sem gefur til kynna hagstæðari fjármögnun.
- Heimili landsins skulda um 2.000 ma. kr. Áætlaðar samanlagðar vaxta- og verðbótaálögur heimilanna gætu numið um 156 mö. kr. á líðandi ári.
- Vaxtahækkun/-lækkun um 1% myndi þýða um 20 ma. kr. hækkun/lækkun vaxtagjalda fyrir heimilin. Sambærileg hreyfing á verðbólgu myndi þýða um 15 ma. kr. hækkun/lækkun á höfuðstól verðtryggðra lána heimilanna.
- Bankakerfið tekur til sín 52% af vaxta- og verðbótaálögum heimilanna. Íbúðalánasjóður og lífeyrissjóðir taka svo 48%. Að teknu tilliti til eignarhalds renna að lágmarki 83% þessara fjármuna aftur til landsmanna í gegnum ríkissjóð.
- Áætlaðar eignir heimilanna nema rúmlega 7.400 mö. kr. Þar af eru um 78% heildareigna heimilanna húsnæðiseign eða um 5.700 ma. kr. og eiga landsmenn um 4.200 ma. kr. eigið fé bundið í húsnæði.
- Framboð auglýstra fasteigna jókst nokkuð hratt um mitt árið 2017 og náði svo jafnvægi í kringum 1.500 eignir. Um þessar mundir er framboð húsnæðis um 43% undir langtíma meðaltali sem nemur um 2.400 eignum.
- Lánveitendur fjármagna um 1.500 ma. kr. af húsnæðiseign landsmanna. Því má segja að húsnæðismarkaðurinn sé að 73% hluta í eigu heimilanna og 27% í eigu lánveitenda. Sé tekið tillit til eignarhalds lánveitenda er markaðurinn að lágmarki 95% hluta í eigu landsmanna beint og óbeint og 5% í eigu annarra lánveitenda.
- Frá árinu 2010 hefur raunverð íbúða hækkað um 56%. Eigið fé landsmanna sem bundið er í húsnæðiseign hefur þessu samhliða aukist um 2.051 ma. kr. eða um 96%. Nemur það um 256 ma. kr. verðmætaaukningu fyrir heimili landsins á hverju ári frá árinu 2010.
- Áætluð nettó vaxtagjöld að frádregnum vaxtabótum heimilanna vegna íbúðalána nema um 575 mö. kr. á sama tímabili til samanburðar eða um 72 mö. kr. á ári.
- Hrein verðmætaaukning heimilanna, að teknu tilliti til verðbóta og vaxtagjalda, nemur um 1.476 mö. kr. eða u.þ.b. 184 mö. kr. á hverju ári frá árinu 2010.
- Seldum óskráðum gistinóttum fjölgaði einungis um tæplega 1% á fyrri hluta þessa árs. Til samanburðar fjölgaði þeim um 84% á síðastliðnu ári. Má því gera ráð fyrir minnkandi hækkunarþrýstingi á íbúðaverð vegna óskrýðrar gistingar á landsvísi.
- Húsnæðiskostnaður sem hlutfall af heildarútgjöldum er lægri hér (21%) en á hinum Norðurlöndunum (27%) og hjá ríkjum ESB (25%) að meðaltali. Þá búa einnig hlutfallslega fleiri við íþyngjandi húsnæðiskostnað í Noregi (10%), Svíþjóð (9%) og Danmörku (15%) en á Íslandi (6%).
- Húshitunargjöld eru allt að 3,5 sinnum hærri á hinum Norðurlöndunum. Álögur á íbúa landsins vegna húshitunar eru þær lægstu hér á landi í samanburði við hin Norðurlöndin.
- Raunverð húsnæðis hefur hækkað næstmest hér á landi frá árinu 2010 á alþjóðavísu, á eftir Indlandi. Raunverð hefur til að mynda hækkað 1,5 sinnum meira en í Svíþjóð, 2,2 sinnum meira en í Noregi og rúmlega fjórfalt meira en í Danmörku.
- Íbúðaverð á Íslandi hefur hækkað umfram laun að undanfögnu. Þetta ástand á einnig við hjá a.m.k. 15 aðildarþjóðum OECD. Í tilfelli 13 af 15 þjóðum er ójafnvægi í íbúðaverðs- og launapróun meira en hér. Það er því erfiðara að kaupa íbúð víðast hvar erlendis en hér á landi m.v. laun.
- Meðalfermetraverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu er um 447 þús. kr. um þessar mundir. Til samanburðar er meðalfermetraverð íbúða á landsbyggðinni um 259 þús. kr. Er því næstum tvöfalt álag (1,7x) á íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu m.v. íbúðaverð á landsbyggðinni að meðaltali.



Brot af því besta

Ertu á hlaupum? Hér nálgast þú allra helstu atriði skýrslunnar samandregin til að spara þér sporin



- Dýrustu íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eru sem fyrr staðsettar í miðbænum en þar er meðalfermetraverð um 548 þús. kr. um þessar mundir. Þar á eftir koma þau svæði sem liggja í nálægð við miðbæinn (póstnúmer 107, 103, 105 og 170) þar sem meðalfermetraverð er á bilinu 481–503 þús. kr.
- Svokallað miðbæjarálag hefur farið úr því að vera um 6% við síðustu aldamót í það að vera um 25% um þessar mundir. Hæst náði það 36% á árinu 2015 en á undanförunum þremur árum hefur það gengið aðeins til baka.
- Raunverð íbúða undir 70 m² hefur hækkað mest hvort sem horft er einn (73%) eða tvo (89%) áratugi aftur í tímann. Raunverð smærri íbúða er í sögulegu hámarki og er raunverð íbúða undir 70 m² um þessar mundir 17% yfir því sem það var hæst í síðustu uppsveiflu.
- Hver fermetri íbúða undir 70 m² er rúmlega þriðjungur dýrari (34%) en hjá eignum yfir 70 m² að meðaltali um þessar mundir. Hefur álag á hvern fermetra smærri íbúða aldrei verið eins hátt.
- Raunverð íbúða hefur hækkað mest í miðbænum, eða um 111%, frá árinu 2000 og minnst í póstnúmeri 221 eða 63%.
- Þegar einungis er horft á núverandi uppsveiflu, eða frá árinu 2010, hefur raunverð íbúða hækkað mest í póstnúmeri 103 eða 75% og minnst í póstnúmeri 109 eða 47%.
- Langflestir, eða um 90% leigjenda, telja að óhagstætt sé að vera á leigumarkaðnum. Yfirgnæfandi meirihluti aðila á leigumarkaði væri því heldur til í annað búsetuform sem bendir til þess að leiguhúsnæði sé ill nauðsyn fremur en valkostur.
- Staðvirt meðalleiguverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hefur aukist um 37% frá árinu 2011 til október 2018. Á sama tíma hafa ráðstöfunartekjur algengasta hóps leigjenda einungis aukist um 4%. Hefur því, að öðru óbreyttu, dregið talsvert úr hæfni leigjenda til að spara.
- Hlutfall aðila sem búa við íþyngjandi leigukostnað er 17% hér á landi en það er til að mynda u.þ.b. tvisvar sinnum hærra í Danmörku, Noregi og í Bretlandi og um 9 prósentustigum hærra að meðaltali hjá aðildarþjóðum ESB.
- Raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu er í sögulegu hámarki óháð því hvaða póstnúmera er horft til. Um þessar mundir eru raunverð íbúða á fjórum dýrustu póstnúmerum höfuðborgarsvæðisins (101, 107, 103 og 105) á bilinu 13–14% hærra en það náði hæst í síðustu uppsveiflu.
- Af þeim heimilum sem þiggja fjárhagsaðstoð frá sveitarfélögunum fengu heimili sem staðsett eru á höfuðborgarsvæðinu mestu húsnæðisbæturnar á síðastliðnu ári að meðaltali eða um 519 þús. kr. Bendir það til þess að á höfuðborgarsvæðinu séu hlutfallslega fleiri sem tilheyra lágttekjuhópum og eru á leigumarkaði en á öðrum landsvæðum.
- Alla jafna eru langir biðlistar eftir félagslegu húsnæði en samkvæmt könnun Varasjóðs húsnæðismála er meðalbiðtími eftir félagslegri íbúð um 13 mánuðir á landinu öllu en biðtíminn er lengstur í Hafnarfirði (48 mánuðir) og næstlengstur í Reykjavík (36 mánuðir). Gefur þetta til kynna talsverða umframeftirspurn eftir félagslegu húsnæði sem umræddum sveitarfélögum hefur ekki tekist að mæta.



Hagnýt ráð fyrir fyrstu kaupendur

Ertu að huga að því að kaupa þér þína fyrstu fasteign? Lestu þetta!



- **Greiðslumat** – Láttu greiðslumat vera það fyrsta sem þú gerir til að fá betri mynd af þínum fjármálum. Greiðslumat gefur góða mynd af því hversu dýra eign viðkomandi getur keypt.
- **Sparnaður** – Gott ráð er að hefja reglulegan sparnað sem fyrst til þess að eiga fyrir útborgun þegar kemur að kaupum á fyrstu íbúð.
- **Séreignasparnaður** – ráðlagt er að huga snemma að séreignasparnaði. Hann má nýta skattfrjálst sem útborgun við kaup á fyrstu fasteign. Með séreignasparnaði færðu 2% launahækkun frá vinnuveitanda og á móti leggur þú til 2-4% af þínum launum. Hafa skal í huga að afgreiðslutími útgreiðslu séreignasparnaðar getur verið langur og því gott að vera með áætlun um hvernig eigi að brúa það bil.
- **Lánamöguleikar** – Mikilvægt er að kynna sér vel helstu lánategundir sem eru í boði og hvað hentar þinni greiðslugetu áður en ráðist er í íbúðarkaup. Það flýtir fyrir ferlinu ásamt því að gefa mynd af því hverjar afborganir af fasteigninni verða. Samtal við sérfræðing í húsnæðisþjónustu er vænlegur kostur til að öðlast betri skilning á efninu.
- **„Dulinn“ kostnaður** – Hafa verður í huga svokallaðan dulinn kostnað. Kaupandi greiðir umsýslugjald til fasteignasala þegar fasteign er keypt. Einnig þarf kaupandi að standa straum af stimpilgjöldum sem eru 0,8% af fasteignamati, en 0,4% þegar um fyrstu kaup er að ræða. Önnur gjöld eru m.a. lántökugjald hjá lánastofnun og þinglýsingargjald.
- **Fasteignaleit** - Gefðu þér tíma í að skoða íbúðir og fáðu á tilfinninguna hvaða verð þér finnst sanngjarnt. Skoðaðu íbúðina í eigin persónu því ljósmyndir gefa oft skakka mynd. Gott er að gefa sér góðan tíma í að skoða eignir, og jafnvel fara á mörg opin hús til að fá tilfinningu fyrir markaðnum.
- **Kauptilboð** - Þegar þú hefur fundið eignina sem hentar þér er næsta skref að gera tilboð í íbúðina. Kauptilboðið er gert í samráði við fasteignasalann en hann á að vera þér jafnt og seljandanum til halds og trausts. Athugið það að kauptilboð er bindandi og því er oft nauðsynlegt að vera með fyrirvara í kauptilboðinu.
- **Fyrirvarar** – Fyrirvari um fjármögnun í kauptilboðinu getur verið nauðsynlegt í þeim tilfellum þar sem viðkomandi hefur ekki farið í gegnum greiðslumat í upphafi ferilsins. Einnig er ráðlagt að setja fyrirvara um ástandsskoðun, til að fá úttekt á ástandi eignarinnar og hvort allt sé skv. lýsingu. Ef íbúðin stenst ekki ástandsskoðun er hægt að rifta samningnum. Ef síðar kemur í ljós meiriháttar galli á eigninni getur kaupandi átt kröfu á seljandann sé gallinn um eða yfir 10% af söluverði eignarinnar en ef um minni galla er að ræða er það á kostnað kaupanda.
- **Kaupsamningur** – Ef seljandi samþykkir kauptilboðið jafngildir það kaupsamningi. Fasteignasalinn boðar bæði seljandann og kaupandann til fundar þar sem kaupsamningur er undirritaður. Við undirritun kaupsamnings er ákveðið hvenær afhending á eigninni fer fram.
- **Afsal** – í kaupsamningi er tilgreint hvenær lokagreiðsla verði greidd og afsal gefið út. Afsal er oftast eftir að kaupandi hefur fengið íbúðina afhenta og getur því séð ef einhverjir leyndir gallar eru á íbúðinni. Í afsalinu eru báðir aðilar kallaðir á fund þar sem lokagreiðslan er greidd og afsal undirritað. Þá er öllum viðskiptum vegna íbúðarinnar lokið og íbúðin er endanlega þín. Til hamingju!



Hversu dýra eign get ég keypt?

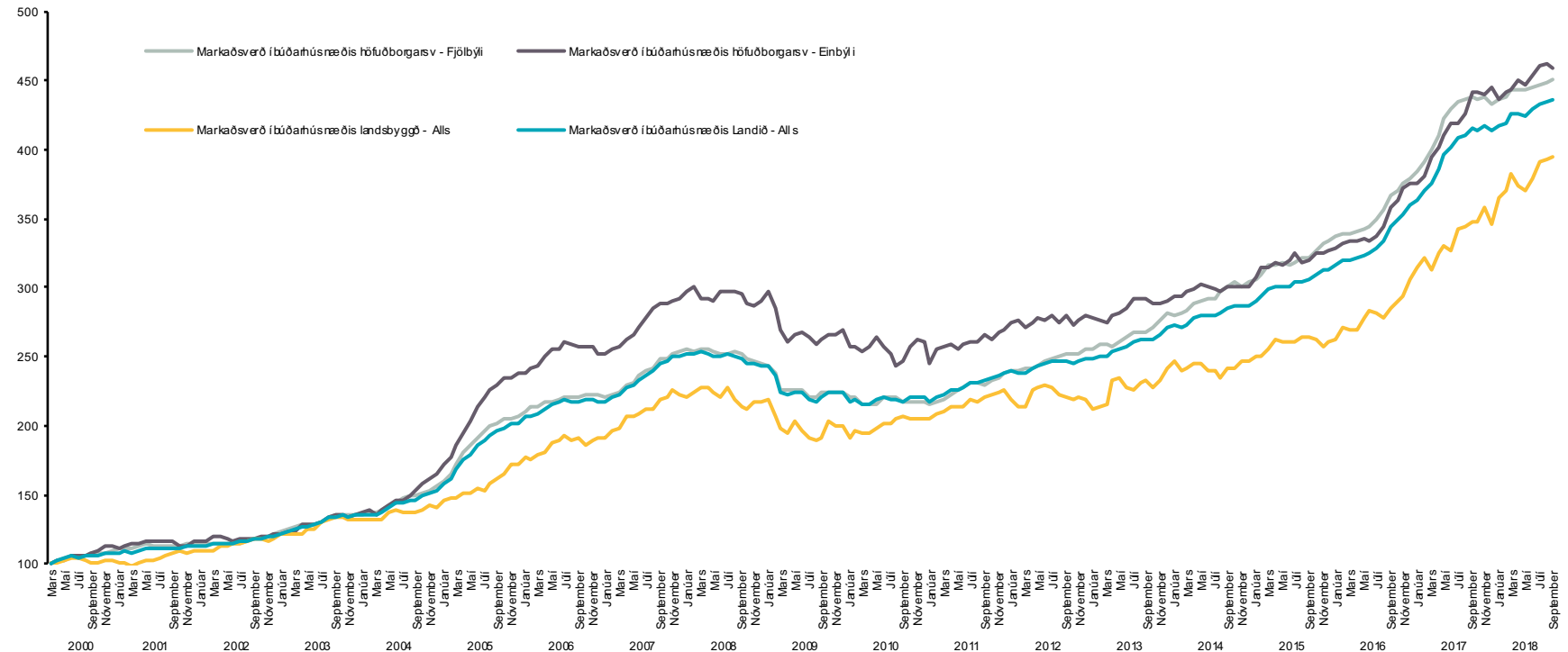
Verðhækkanir á fasteignamarkaði umtalsverðar síðustu ár

Fasteignaviðskipti eru alla jafna stærstu fjárhagslegu viðskipti sem einstaklingar gera á lífsleiðinni og þau viðskipti eru ekki tíð. Því er mikilvægt að afla sér góðra upplýsinga áður en haldið er af stað, fá útskýringar frá sérfræðingum, kynna sér markaðinn vel sem og þá eign sem um ræðir.

Algengasta spurningin sem fólk spyr sig að áður en farið er af stað í fasteignahugleiðingar og þarf að fá svar við er „hvað get ég keypt mér dýra eign?“. Fjárhagsleg grunnforsenda íbúðarkaupa eru annars vegar eigið fé sem notað er til útborgunar í fasteign og hins vegar greiðslugeta kaupanda til að greiða af þeirri lánsfjárhæð sem hann þarf að taka vegna kaupanna.

Síðastliðin þrjú ár hefur markaðsverð íbúðarhúsnæðis á landinu öllu hækkað að meðaltali um 42%, samkvæmt tölum Hagstofu Íslands. Þessar verðhækkanir orsaka aukið eigið fé við fasteignakaup sem gerir það að verkum að oft og tíðum er erfiðara, og þá sérstaklega fyrir fyrstu kaupendur, að komast inn á markaðinn.

Þróun á verðvísitölum og markaðsverði á íbúðarhúsnæði





Greiðslumat er tækifæri

Umbylting í þjónustu við viðskiptavinum



Til að svara spurningunni „hversu dýra eign get ég keypt?“ er best að byrja á því að kanna greiðslugetu. Það er gert með því að fara í greiðslumat, annaðhvort bráðabirgðagreiðslumat eða svokallað fullgilt greiðslumat sem gildir í fyrir fram skilgreindan tíma.

- **Greiðslumatið felur í sér** frekar ítarlega greiningu á fjárhagstöðu viðkomandi og gefur því góða mynd af því hversu dýra eign viðkomandi gæti keypt. Matið er einnig sett þannig fram að það á að stuðla að skynsamri og upplýstri lánaákvörðun, komi til þess.
- **Greiðslumat nýtist þeim** sem eru að kaupa fasteign en það er einnig fyrir þá aðila sem vilja endurfjármagna lánin sín, auka við núverandi lánveitingu eða fyrir þá sem vilja fá heildaryfirsýn á fjármálin sín.
- **Niðurstaðan úr greiðslumatinu** gefur einnig til kynna hversu mikið lántaki hefur tók á að leggja fyrir, þ.e. hversu mikið er til ráðstöfunar eftir að búið er að taka tillit til framfærslu, húsnæðiskostnaðar, sé hann til staðar, og greiðslu af lánum. Eftir því sem ráðstöfunin er meiri skapast þeim mun meira tækifæri til að stofna til reglubundins sparnaðar, greiða reglulega aukalega inn á

húsnæðislán eða huga að því að stytta lánstímann til þess að hraða niðurgreiðslu höfuðstóls og þá um leið spara vaxtakostnað á lánstímanum. Greiðslumatið varpar líka ljósi á það hvort sambúðarfolk er háðara tekjuframfærslu frá öðrum aðilanum umfram hinn. Ef svo er, þá er ástæða til að staldra sérstaklega við og velta því fyrir sér hvernig fjölskyldan kæmi til með að framfleyta sér ef upp kæmu áföll eins og veikindi eða fráfall. Reynslan hefur sýnt að stærstu áföll í lífi fólks eru tengd veikindum, slysum og dauðsföllum. Þetta eru þeir þættir sem hafa mest áhrif á fjármál og fjárhagsstöðu heimila og því gríðarlega mikilvægt að vera viðbúinn og tryggja sig fyrir afleiðingum slíkra áfalla.

- **Umtalsverðar breytingar** hafa orðið á greiðslumatsferlinu með tilkomu rafrænna skilríkja síðastliðið ár. Ferlið er orðið mun aðgengilegra, sjálfvirkara og hraðvirkara. Viðskiptavinurinn afgreiðir sig að miklu leyti sjálfur á heimasíðu bankanna og gögn eru sótt sjálfkrafa. Þessi breyting hefur það í för með sér að fleiri eru farnir að óska eftir greiðslumati fyrir í ferlinu en áður þekktist.



Sparnaður er lykillinn

Byrjaðu strax að spara, þá er þetta hægt

Annar lykilþáttur í að svara spurningunni „hversu dýra eign get ég keypt mér?“ fer eftir því hversu mikið eigið fé er til staðar.

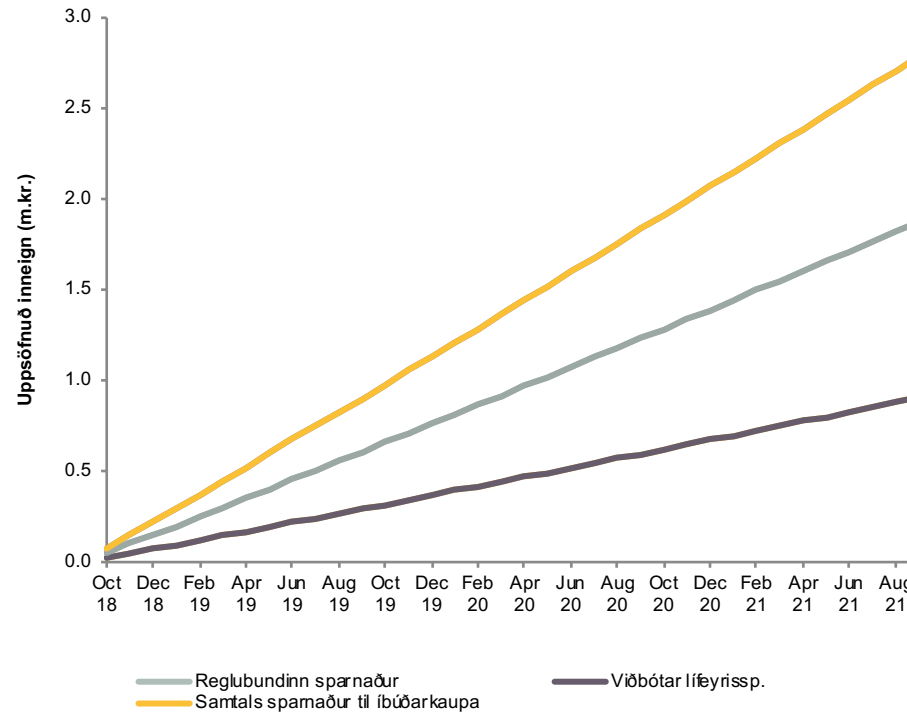
Það er alltaf gert ráð fyrir að minnsta kosti 20% eigin fé (sparnaði) við kaup á fasteign.

Að tileinka sér sparnað um leið og hægt er gerir fólk betur í stakk búið til að geta keypt fasteign þegar sú staða er uppi.

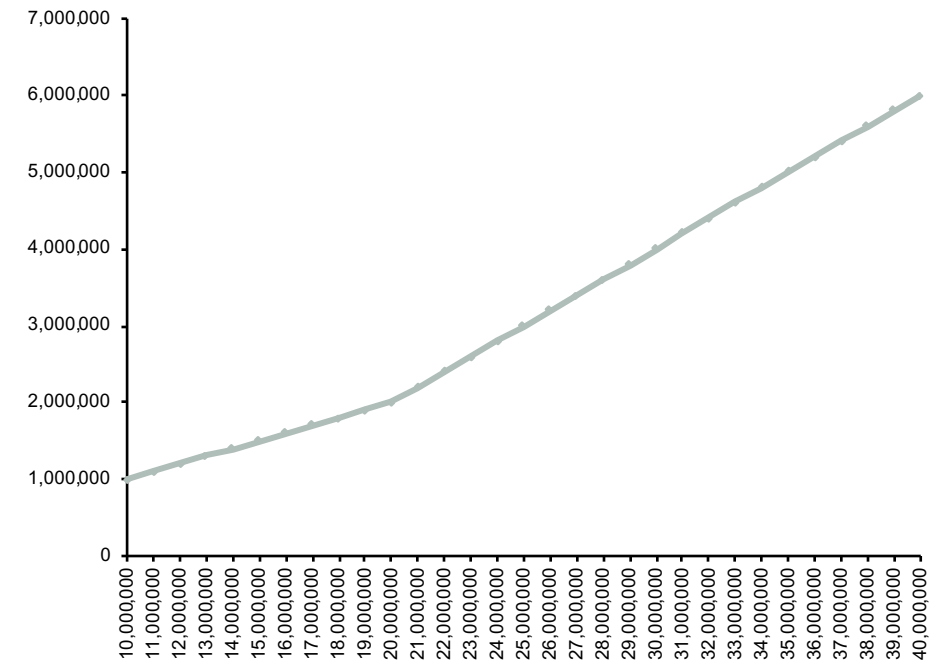
Hversu háar fjárhæðir ungt fólk getur lagt fyrir í hverjum mánuði er mjög persónubundið og veltur á aðstæðum hvers og eins. Það er hins vegar mjög mikilvægt að fólk á öllum aldri hugi að sparnaði og reyni að leggja fyrir eins og kostur er.

Eðli málsins samkvæmt er auðveldara að kljúfa útborgun ef tveir eru að kaupa saman enda líklegra að samanlagt eigið fé eða samanlagður sparnaður dugi betur fyrir útborgun í fasteign.

Dæmi um einstakling sem safnar fyrir útborgun í fyrstu íbúð og er með 400 þúsund krónur í laun fyrir skatt.



Lágmarks eigið fé / útborgun í fyrstu eign miðað við hámarkslán hjá Íslandsbanka.





Hvernig bý ég til sparnaðs?

Sjálfvirkar millifærslur og sparnaðarmarkmið eru besta lausnin



Í flestum tilvikum þarf fólk að **færa fórnir til að safna** fyrir útborgun í húsnæði. Spara við sig í neyslu eða leita annarra leiða til að auka tekjur sínar á meðan safnað er fyrir útborgun.

- **Settu þér sparnaðarmarkmið fram í tímann.** Hægt er að nota sparnaðarreiknivélar til að átta sig á hversu háa fjárhæð þarf að leggja til hliðar á mánuði.
- Besta leiðin til að spara er hins vegar að gera það þannig að sparnaðurinn verði til án þess að viðkomandi þurfi að hafa fyrir því.
Fyrirframskilgreindur, sjálfvirkur og reglulegur sparnaður ýmist í sjóð eða inn á sparnaðarreikning er oft besta lausnin.
- **Byrjaðu strax að spara.** Að setja upp reglubundinn sparnað um leið og fólk vinnur sér inn tekjur er góð regla. Að tileinka sér sparnað snemma er mikilvægur þáttur því tíminn vinnur með þeim sem byrja snemma að leggja fyrir.

- Í því samhengi er vert að benda á að sparnaður sem foreldrar hefja fyrir börnin sín allt frá unga aldri getur reynst afar dýrmætur sé hann nýttur sem grunnur til þess að byggja upp sparnað til útborgunar á fyrstu íbúð.
- Að **nýta séreignarsparnaðarúrræði ríkisins** getur verið eitt púslið í þúsluspílinu við að koma sér upp sparnaði en það er nokkuð ljóst að séreignarsparnaðurinn einn og sér nægir ekki til þess að kljúfa útborgun á fyrsta íbúðarhúsnæðinu nema í undantekningartilfellum.
- **Sérstakt úrræði er fyrir fyrstu kaupendum.** Úrræðið hefur verið sett í lög og er markmið þeirra að auðvelda fyrstu kaupendum að safna fyrir útborgun í íbúð ásamt því að létta undir greiðslubyrði á fyrstu árum líftíma húsnæðislána.



Þekking á ferlinu mikilvæg fyrir kaupendur

Kynna skal sér ástand eignar áður en gengið er frá kautilboði



- Þegar fólk þekkir greiðslugetu sína og hefur safnað nægu eigin fé er hægt að hefja hið eiginlega ferli, að kaupa fasteign. Þegar búið er að finna réttu eignina miðað við fyrir fram skilgreindar kröfur kaupanda er gert formlegt kautilboð í eignina. Það sem þarf að hafa í huga við þessar aðstæður er að tilboð í íbúðarhúsnæði er bindandi og er því í flestum tilfellum skynsamlegt að setja fyrirvara um sölu á fyrri eign innan ákveðins tímaramma, eigi það við. Ef þessi fyrirvari er ekki til staðar er hætt á að sitja uppi með tvær fasteignir og þá þarf að standast skil á skuldbindingum vegna þeirra beggja. Slíkt er í mörgum tilfellum of stór biti fyrir meðalheimili, að eiga og reka tvær fasteignir, þó tímabundið sé.
- Fyrir langflesta skiptir ástand fasteignar miklu máli og því mikilvægt að fólk fái góða mynd af því áður en formlegt kautilboð er framkvæmt. Það getur verið flókið, tímafrekt og kostnaðarsamt að vinna úr málum vegna galla á fasteignum sem upp koma eftir eigendaskipti. Gott er að fá fagaðila til að meta ástand eignarinnar þar sem oft er um að ræða galla sem ekki eru augljósir við fyrstu sýn eða á yfirborðinu. Vegna þessa er einnig orðið algengara að kaupendur setji inn fyrirvara um ástandsskoðun í kautilboðið.
- Fasteign er seld í því ástandi sem hún er í. Skoðunarskylda kaupanda er rík og því er mikilvægt að kaupendur skoði vel þá fasteign sem þeir hyggjast gera tilboð í. Upplýsingaskylda seljanda er einnig rík og ber seljanda að upplýsa væntanlega kaupendur um allt sem hann veit um fasteignina.





Priðjungur eigna með galla

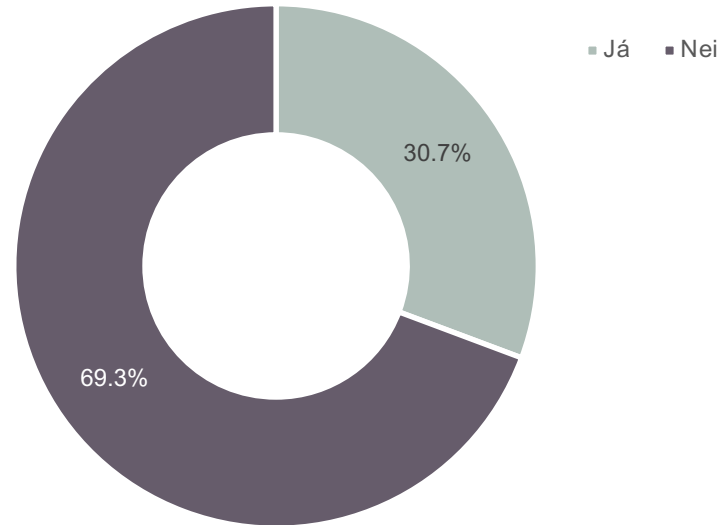
Rík skoðunarskylda er á kaupanda

Samkvæmt lögum um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Alla jafna er talið að meiri háttar galli sé um og yfir 10% af söluverði eignar.

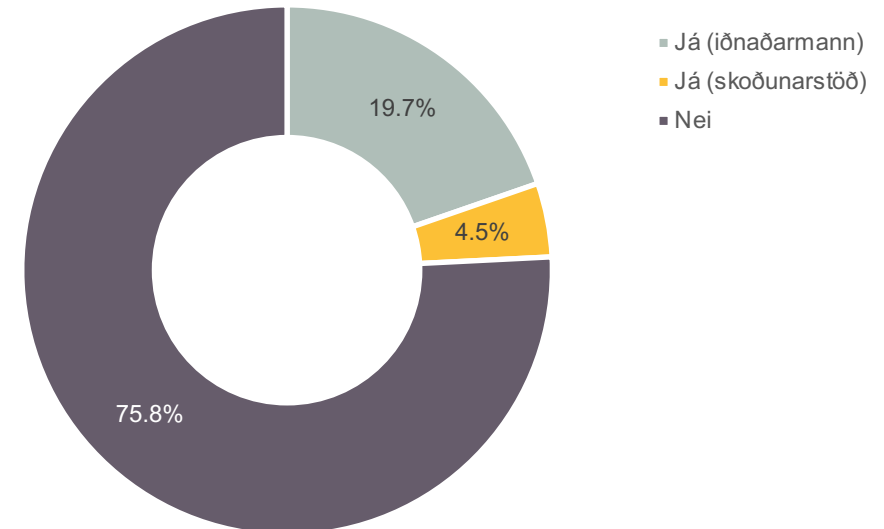
Samkvæmt netkönnun sem Íslandsbanki lét framkvæma haustið 2017 og náði til tæplega 1.900 aðila kemur fram að 69% fasteignaeigenda hafa ekki lent í því að upp hafi komið meiri háttar gallar á fasteign eftir að eigendaskipti fóru fram. 31% sögðust hafa lent í því og þar af voru rétt rúmlega 3% sem sögðust hafa lent í að kaupa fasteign sem var meiri háttar gölluð þar sem áætlað tjón var yfir 10% af kaupverði eignar.

76% þeirra fasteignaeigenda sem svöruðu könnuninni leituðu hvorki til fagmenntaðs iðnaðarmanns né faggildrar skoðunarstöðvar til að leggja mat á fasteign áður en fasteignakaup fóru fram. Enn fremur svöruðu rúmlega 70% þátttakenda því til að það væri líklegt að þeir myndu leita til fagaðila til að meta ástand fasteignar væru þeir að kaupa fasteign í dag.

Hafa komið upp gallar á fasteign sem þú vissir ekki um fyrir kaup?



Hefur þú leitað til fagaðila við mat á ástandi fasteignar fyrir fasteignakaup?





Fleiri taka ný lán og greiða upp eldri lán

Breyttar markaðsaðstæður helsta ástæða þessara breytinga



— Hvað lánamál snertir nægir sumum að flytja áhvílandi lán á fyrri eign yfir á þá næstu á meðan aðrir þurfa á viðbótarlánveitingu að halda s.s. þegar verið er að stækka við sig. Að flytja lán með sér er í flestum tilfellum afar einfalt mál þar sem sótt er um veðflutning sem er svo þinglýst á hina nýju eign. Það getur verið ákvæðið hagræði fólgið í því að flytja eldra lán með sér en það veltur engu að síður á kjörum núverandi láns og hvaða aðrir lánamöguleikar eru í boði á þeim tímapunkti. Þess ber þó sérstaklega að geta að nú um stundir eru lánskjör frekar hagstæð á nýjum lánum í sögulegu samhengi og því er líklegra en ella að hagstæðara sé að endurfjármagna lán samhliða því að skipta um íbúðarhúsnæði.

— Mikilvægt er að skilja muninn á verðtryggðu og óverðtryggðu húsnæðisláni svo hægt sé að taka upplýsta ákvörðun um lánamöguleika. Við val á láni eða lánum er æskilegt að lántakendur myndi sér skoðun á hvernig lán þeir vilja taka og þá út frá sínum markmiðum. Er ætlunin að byggja upp eigið fé í fasteigninni eða hafa lægri og viðráðanlegri mánaðarlegar afborganir? Þetta eru dæmi um mismunandi markmið sem hafa ber í huga við val á lánamöguleikum.





Flestir velja verðtryggð lán

Greiðslubyrði vegur þýngst í vali á lánategundum

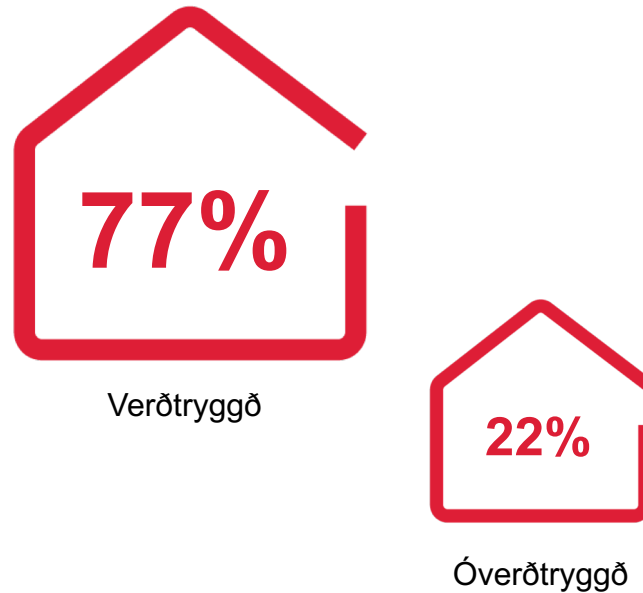
Á undanförunum misserum hefur verið talsvert meiri ásókn í verðtryggð lán til fjármögnunar á íbúðarhúsnæði en óverðtryggð lán.

Helsta ástæðan fyrir þessari þróun er að undanfarin misseri hefur verið tiltölulega lág verðbólga og lágir verðtryggðir vextir í sögulegu samhengi. Auk þess er greiðslubyrði lægri í upphafi lánstímans af verðtryggðum lánum heldur en á sambærilegum óverðtryggðum lánum, sem bera hærri vexti.

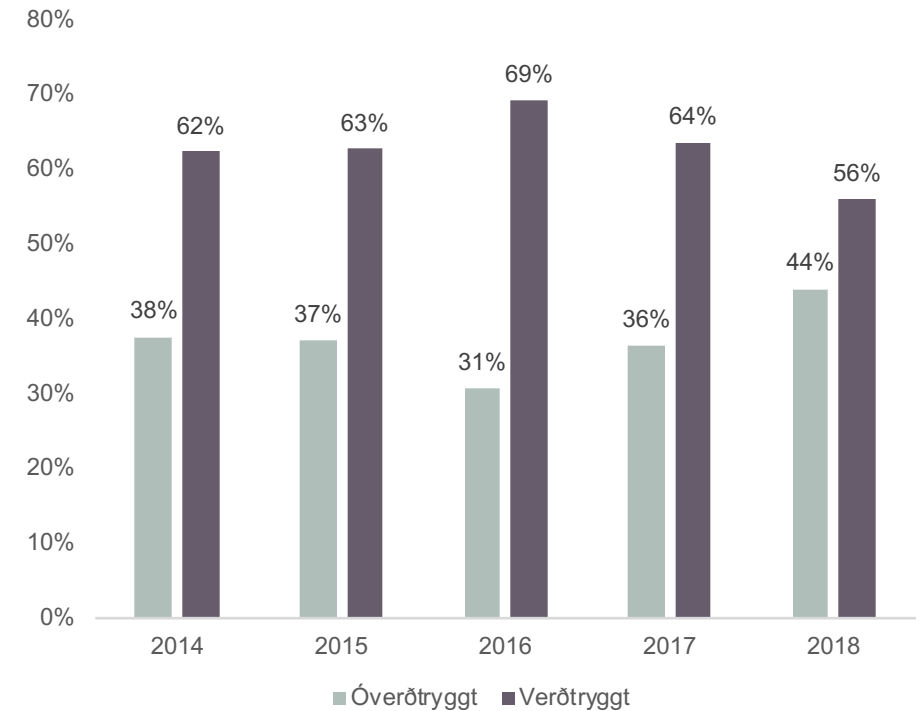
Staðreyndin er því sú að auðveldara er að fjármagna íbúðarkaup með verðtryggðum lánum heldur óverðtryggðum lánum þegar greiðslugetan er takmarkandi þáttur.

Hækkandi húsnæðisverð leiðir oft til þess að kaupendur þurfa að taka hærri lán fyrir kaupum á íbúðarhúsnæði en ella væri. Það leiðir af sér að færri hafa tök á því að taka óverðtryggð lán til fjármögnunar á íbúðarkaupum og leita því í verðtryggð lán í staðinn.

Húsnæðisskuldur heimilanna eftir lánaformi



Hlutfallsleg skipting hreinna nýrra útlána eftir lánaformum





Blönduð lán vænlegur kostur

Hægt að velja samsetningu sem hentar hverjum og einum

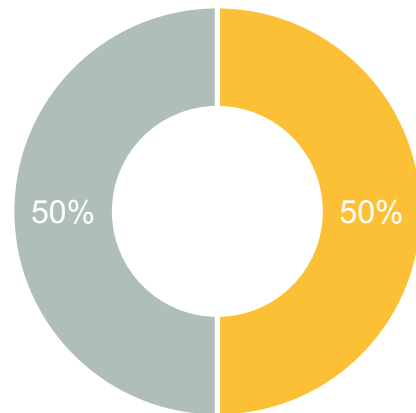
Lántakendur geta valið að skipta lánsfjárhæðinni upp í tvö eða fleiri lánsform. Þannig geta lántakendur ráðið hlutfalli verðtryggðra og óverðtryggðra lána í sinni húsnæðisfjármögnun.

Einnig er hægt að hafa hluta af fjármögnuninni á breytilegum vaxtakjörum og hluta með föstum vöxtum fyrstu ár lánstímans.

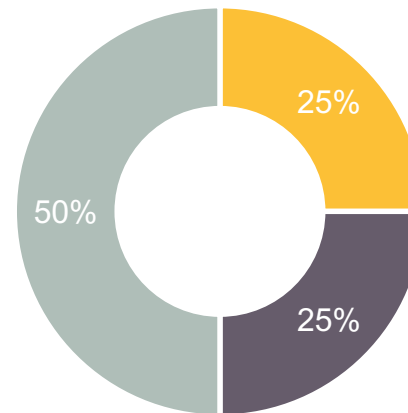
Það getur verið áhugaverður valkostur að vera með ákveðinn hluta af húsnæðisfjármögnuninni í formi óverðtryggðs láns með föstum vöxtum til ákveðins tíma inn í framtíðina. Með því fyrirkomulagi liggur ljóst fyrir að hvorki breytingar á verðlagi (verðbólga) né vöxtum munu hafa áhrif á greiðslubyrði og höfuðstól þess hluta fjármögnunarinnar á meðan fastvaxtatímabilið varir.

Flestir lánveitendur bjóða fasta óverðtryggða vexti annars vegar til 3 eða 5 ára í senn og það verður að teljast vænlegur kostur að blanda húsnæðisfjármögnuninni til þess að draga úr líkum á áföllum vegna óhagstæðrar þróunar á verðlagi og vöxtum.

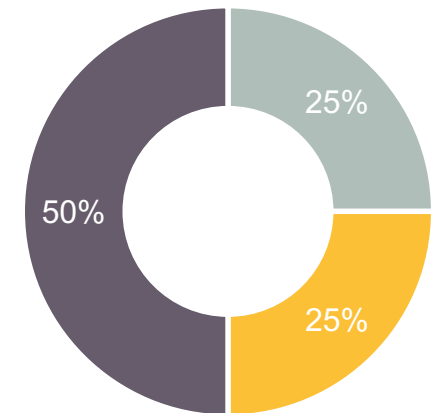
Blönduð húsnæðisfjármögnun, verðtryggð og óverðtryggð



Blönduð húsnæðisfjármögnun, verðtryggð og tvær tegundir óverðtryggðra húsnæðislána



Blönduð húsnæðisfjármögnun, verðtryggð og tvær tegundir óverðtryggðra húsnæðislána



- Verðtryggð með vaxtaendurskoðun á 5 ára fresti
- Óverðtryggð lán með breytilegum vöxtum
- Óverðtryggð lán með föstum vöxtum fyrstu 3 ár lánstímans

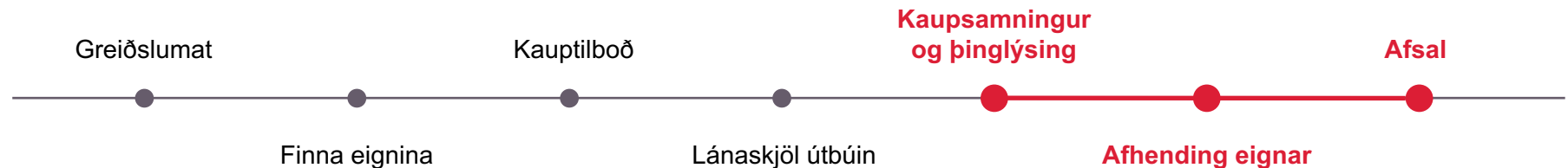


Fullgildur íbúðareigandi

Mikilvægt er að gefa sér tíma, kynna sér öll skjöl vel og hafa gaman í leiðinni



- Þegar gerður er kaupsamningur fer löggiltur fasteignasali yfir helstu atriði hans með bæði kaupanda og seljanda. Þar kemur meðal annars fram greiðslutilhögun, afhending eignar og fleira. Á þessu stigi er mikilvægt að spyrja um allt sem þurfa þykir áður en formleg undirritun fer fram. Þegar öll skjöl hafa verið undirrituð eru lánaskjöl send í þinglýsingu. Lánsfjárhæðin er greidd út þegar bankanum berst þinglýst veðskuldabréf.
- Afhendingardagur eignar getur verið eitt af því mikilvægara sem samið er um í kaupsamningi og oftast afar mikilvægt að þær áætlanir standist. Þessi tímamót eru yfirleitt ánægjulegasti hluti kaupferilsins enda sá tímamunktur sem beðið hefur verið eftir í töluverðan tíma. Oft fylgir þessu mikil eftirvænting en einnig getur fylgt töluverð vinna, vinna við flutninga og að standssetja húsnæðið áður en hægt er að flytja inn í það.
- Fasteignasali boðar til afsals þegar bæði seljandi og kaupandi hafa uppfyllt sínar skyldur samkvæmt kaupsamningi. Þetta geta liðið nokkrir mánuðir frá undirritun kaupsamnings og afhendingar afsals. Oftast fer lokagreiðslan fram við afsal en mikilvægt getur verið fyrir kaupandann að halda eftir greiðslu fram að þessum tímamarki ef upp hafa komið einhverjir gallar sem ekki var vítað um við undirritun kaupsamnings. Ef allt er eins og það á að vera þá er lokagreiðslan greidd til seljanda og hann afsalar sér eigninni til kaupanda. Afsalið er sent í þinglýsingu og eftir það er kaupandinn orðinn þinglýstur eigandi eignarinnar og fer með fullan ráðstöfunarrétt yfir henni.





Annar kostnaður við fasteignakaup oft falinn

Fríðindi fyrir fyrstu kaupendur

Heildarkostnaður við fasteignakaup er oft og tíðum ekki þekkt stærð áður en ferlið hefst.

Varðandi kostnaðinn þá skiptir máli hvort viðkomandi er fyrsti kaupandi, er einn að kaupa fasteign eða hvort það eru tveir aðilar eða fleiri að kaupa saman.

Fyrstu kaupendur njóta ákveðinna fríðinda þegar kemur að fasteignakaupum. Þeir greiða ekki fyrir greiðslumat og greiða engin lántökugjöld. Þeir fá einnig helming afslátt af stimpilgjöldum af kaupsamningi.

Ytri kostnaður er sá kostnaður sem rennur í ríkissjóð við kaupin. Annar kostnaður er kostnaður eins og skjalavinnsla, kostnaður vegna ástandsskoðunar og fleira.

Til viðbótar við þetta bætist síðan rekstrarkostnaður fasteignar. Fasteignagjöld, hiti og rafmagn, tryggingar og viðhald fasteignar.

Mikilvægt er að vera meðvitaður um þessa kostnaðarliði þegar verið er að meta heildarkostnað fasteignar í upphafi ferilsins.

	 Fyrstu kaup	 Einstaklingur	 Hjón / Par	
Greiðslumat - fullgilt greiðslumat	-	5.300	8.500	Miðað við 40 milljóna króna eign og 39 milljón króna fasteignamat
Lántökugjöld	-	65.000	65.000	
Ytri kostnaður	160.000	312.000	312.000	
Annar kostnaður	14.700	9.800	9.800	
Fasteignasala – umsýslu- og þjónustugjald	50.000	50.000	50.000	
Samtals	224.700	442.100	445.300	



Tryggingar skipta máli

Órjúfanlegur hluti þess að takast á við auknar skuldbindingar

Fasteignaviðskipti eru yfirleitt stærstu viðskipti fjölskyldunnar og því mjög mikilvægt að huga að vátryggingum, bæði þeim tryggingum sem snúa að munum og eignum en ekki síður að einstaklingnum sjálfum og fjölskyldunni. Í ljósi þessa er orðið algengara að lánveitendur beini sérstaklega athygli viðskiptavina sinna sem taka húsnæðislán að því að huga að persónutryggingum, þ.e. líf- og sjúkdómatryggingum, til að tryggja fjárhagslegt öryggi fjölskyldunnar komi til fráfalls eða veikinda.

Eigendur íbúðarhúsnæðis verða að huga sérstaklega að tryggingum fyrir húsnæðið og ef það stendur til að kaupa fyrstu fasteign er mikilvægara en ella að leita ráðgjafar um þær tryggingar sem nauðsynlegar eru. Þetta gildir bæði fyrir fullbúnar fasteignir og eignir í byggingu.

Að þekkja helstu tryggingarnar er nauðsynlegt og það er mikilvægt að kynna sér og taka afstöðu til þeirra vegna fasteignaviðskipta og aukinnar skuldsetningar.

Íslandsbanki býður upp á lánalíftryggingu, Húsnæðisvernd Íslandsbanka, sem er ætluð viðskiptavinum sem taka húsnæðislán hjá bankanum og vilja tryggja sínum nánustu fjárhagslegt öryggi við andlát. Lántaki ákveður tryggingarfjárhæðina sem greiðist inn á húsnæðislánið við fráfali.

Tegund trygginga		Lýsing á mikilvægi tryggingar og helstu eiginleikum
	Líf- og sjúkdómatryggingar	Fólk í blóma lífsins sem er að leggja grunn að framtíðinni, mennta sig, stofna fjölskyldu og koma sér upp þaki yfir höfuðið þarf að búa vel um hnútana gagnvart sjálfu sér og sínum nánustu. Líf- og sjúkdómatryggingar eru þar ómissandi þáttur.
	Lánalíftrygging – Húsnæðisvernd	Auknum fjárhagslegum skuldbindingum, t.d. við húsnæðis kaup og lántökur í tengslum við þau, fylgir aukin ábyrgð og á þeim tímamótum er mjög mikilvægt að tryggja fjárhagslegt öryggi fjölskyldunnar og vernda heimilið.
	Brunatryggingar	Brunatryggingar eru lögbundnar sem þýðir að þær eru skyldutryggingar og byggist vátryggingarfjárhæðin á brunabótamati fasteignarinnar. Síðan eru aðrar tryggingar sem eru frjálssar og bæta annað tjón sem verður á húseigninni og innbúi auk þess að bæta tjón vegna vatns, innbrota og óveðurs.
	Húseigendatryggingar	Húseigendatrygging er valkvæð trygging sem bætir tjón á sjálfri húseigninni, t.d. vegna innbrota, vatnsleka eða tjóns á innréttingum.



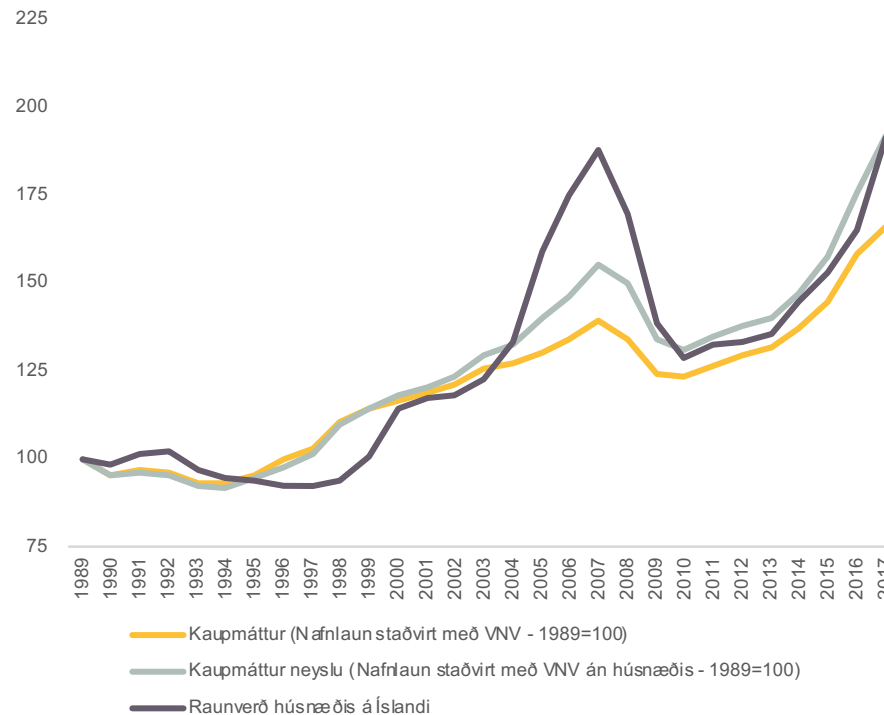
Erfiðara var að festa kaup á húsnæði í seinustu uppsveiflu

Laun hafa haldið mun betur í við hækkun húsnæðisverðs í núverandi uppsveiflu

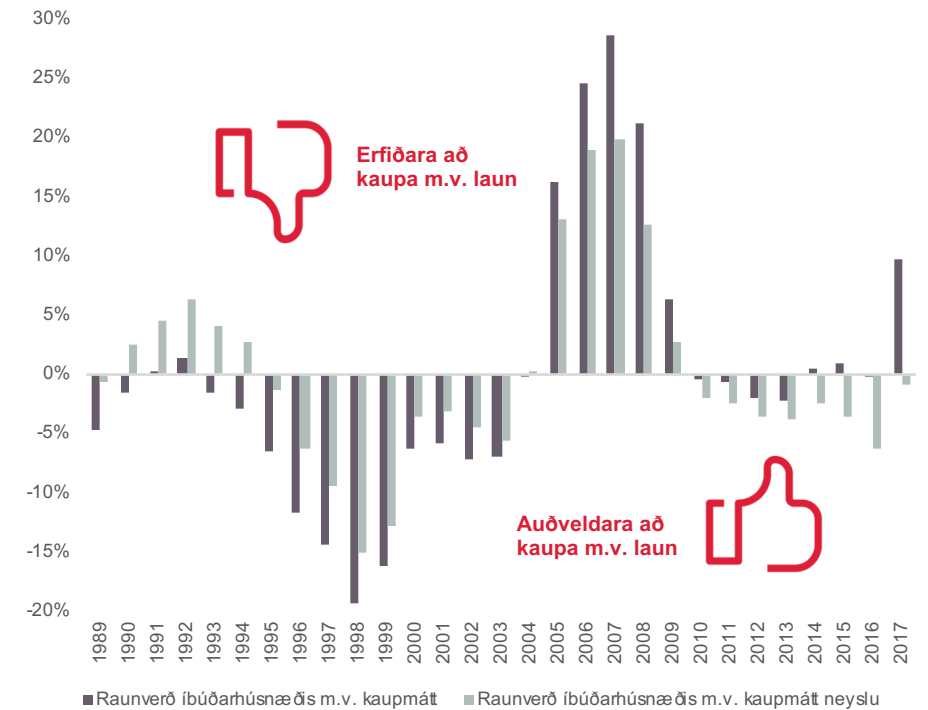
Samhengi kaupmáttar og íbúðaverðs er umtalsvert sterkara í núverandi uppsveiflu en í þeirri seinustu. Þetta samhengi rofnaði nokkuð á síðastliðnu ári og var þá íbúðaverð um 10% yfir langtímameðaltali hlutfalls íbúðaverðs og kaupmáttar. Til einföldunar má því segja að á síðastliðnu ári hafi verið um 10% erfiðara að eignast íbúð en að meðaltali á tímabilinu til skoðunar. Til samanburðar þá náði hlutfallið hæst um 29% í síðustu uppsveiflu og var því umtalsvert erfiðara að kaupa húsnæði þá en í dag á þennan mælikvarða. Aftur á móti var greiðara aðgengi að lánsfé í síðustu uppsveiflu og kröfur um eiginfjárlutfall slakari. Fjármögnun íbúða kom því í ríkari mæli frá lánveitendum í síðustu uppsveiflu.

Þá eru almennar neysluvörur í þessari uppsveiflu, öfugt við þá seinustu, ódýrari en að meðaltali í sögulegu samhengi. Ætti það að leiða til þess að lægra hlutfall ráðstöfunartekna fer í neyslu (gefið að neysluhegðun sé óbreytt) sem skapar svigrúm fyrir aukinn sparnað. Kemur þetta t.d. aðilum í foreldrahúsum vel en reikna má með því að stór hluti ráðstöfunartekna þeirra fari í almenna neyslu.

Kaupmáttur og raunverð íbúða



Yfir- og undirverðlagning íbúðaverðs m.v. langtímameðaltal hlutfalls íbúðaverðs og kaupmáttar





Aldrei verið erfiðara að kaupa fyrstu eign miðað við laun

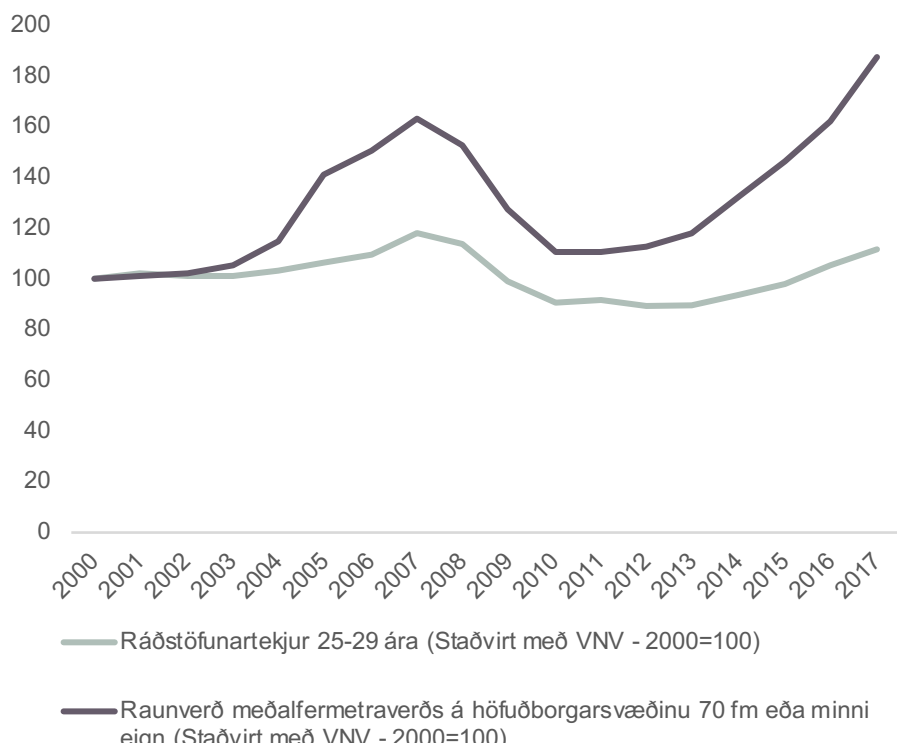
Lítil hækkun ráðstöfunartekna unga fólksins á meðan smáar íbúðir hafa hækkað mest

Algengasti aldur til að kaupa fyrstu fasteign er 25–30 ára og sækja fyrstu kaupendur frekar í smærri eignir í samræmi við kaupgetu.

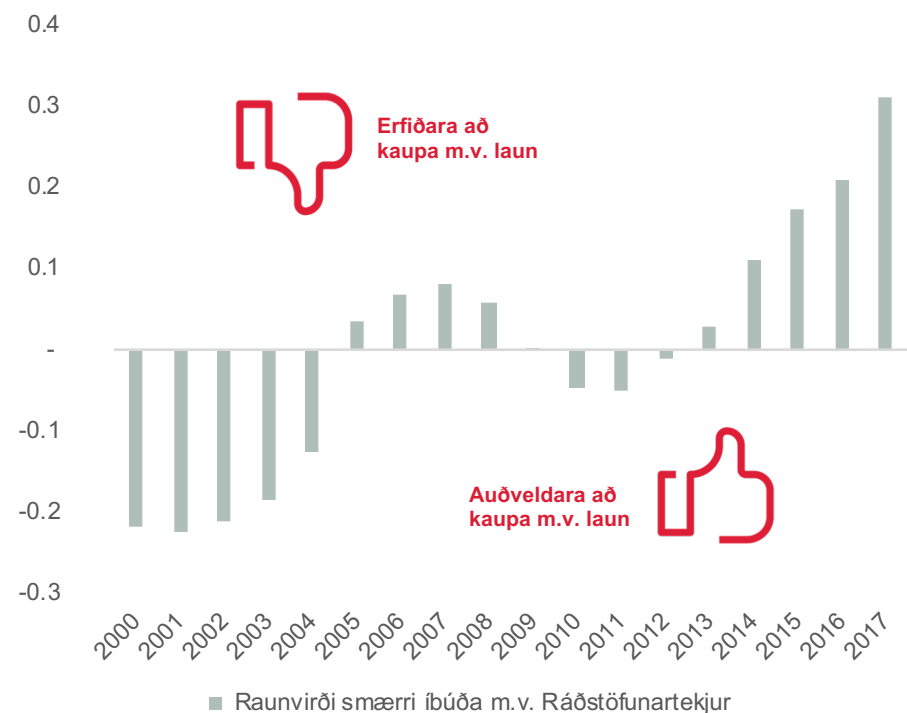
Samhengi kaupmáttar launa aldurshópsins 25–29 ára og raunverðs smærri eigna er lakara en þegar horft er á áðurgreindar stærðir almennt. Frá árinu 2000 hafa staðvirtar ráðstöfunartekjur þessa aldurshóps aukist um 12%. Á sama tíma hefur raunverð eigna sem eru 70 m² eða minni hækkað um 87%. Bæði í núverandi og síðustu uppsveiflu hefur þetta samband rofnað töluvert.

Árið 2007 var íbúðaverð um 8% yfir langtímameðaltali hlutfalls íbúðaverðs smærri eigna og kaupmáttar 25–29 ára. Árið 2017 var íbúðaverð um 31% yfir langtímameðaltalinu. Má því segja að það ár hafi verið um 30% erfiðara að eignast íbúð en að meðaltali á tímabilinu. Það er því umtalsvert erfiðara að kaupa fyrstu fasteign í dag á þennan mælikvarða.

Ráðstöfunartekjur 25–29 ára og fermetraverð á 0–70 m² eignum á höfuðborgarsvæðinu



Yfir- og undirverðlagning íbúðaverðs á smærri íbúðum m.v. langtímameðaltal hlutfalls íbúðaverðs og kaupmáttar





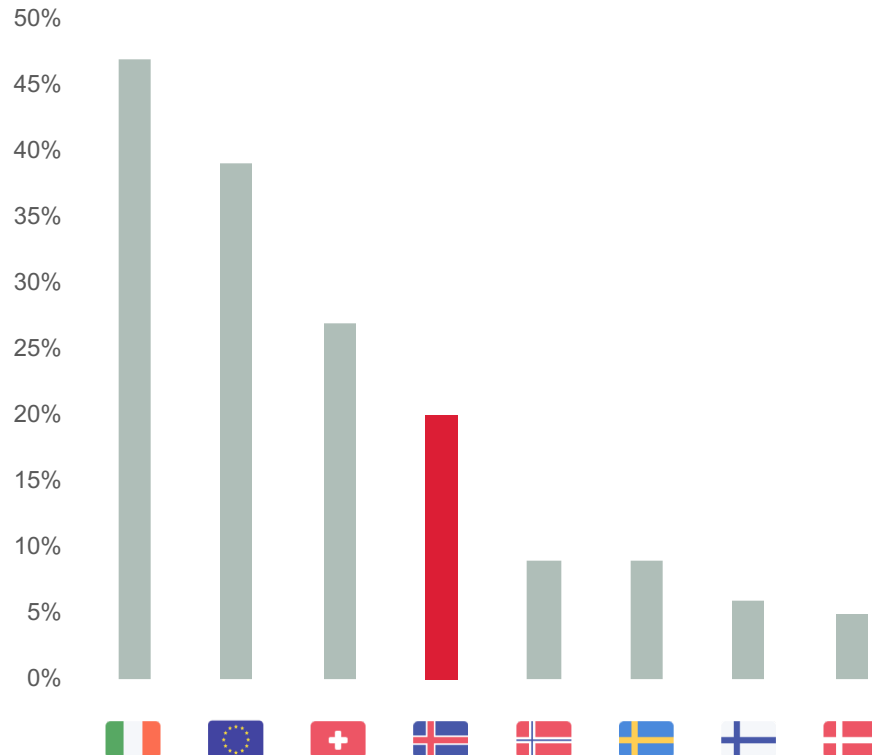
Stór hluti ungs fólks enn í foreldrahúsum

...en hlutdeild fyrstu kaupenda eykst

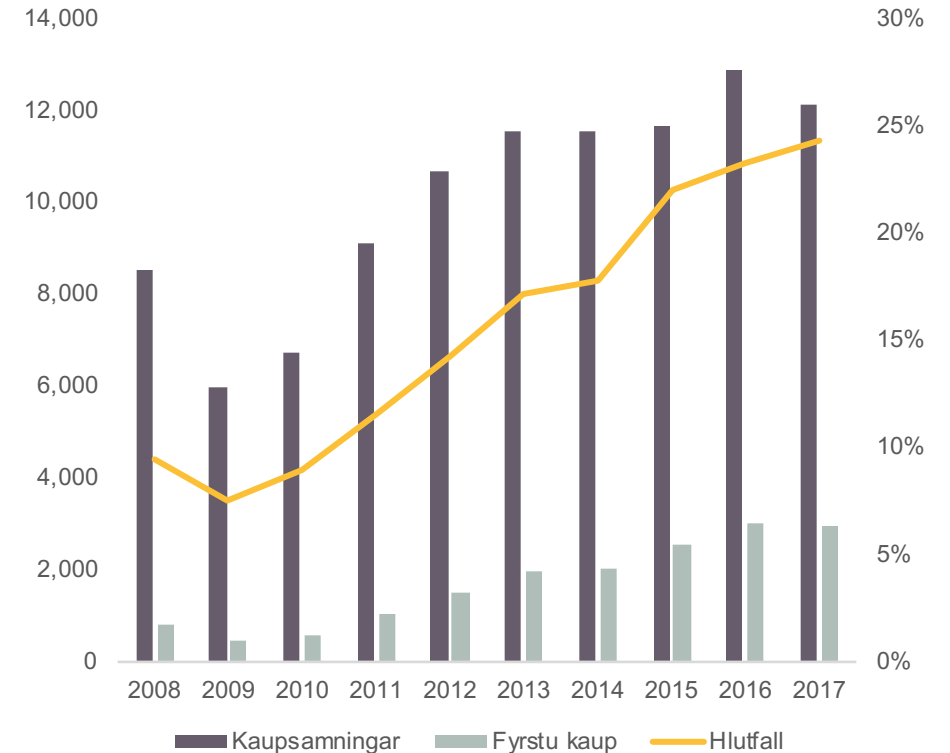
Árið 2016 bjó að jafnaði 20% einstaklinga á aldrinum 25–29 ára í foreldrahúsum á Íslandi. Að meðaltali innan ríkja ESB er hlutfallið 39%. Hins vegar er hlutfallið töluvert lægra á hinum Norðurlöndunum eða á bilinu 5–9%. Ástæðan fyrir því er m.a. skilvirkari leigumarkaður og að jafnaði lægra leiguverð.

Aldur þeirra sem kaupa sína fyrstu íbúð hefur farið hækkandi á síðustu áratugum en samkvæmt Íbúðalánasjóði er algengasti aldurinn í dag 25–30 ára. Að undanförmu hefur hlutfall fyrstu kaupenda aukist töluvert, árið 2017 var hlutfall fyrstu kaupa 24% af kaupsamningum og hefur það hlutfall ekki verið hærra frá því fyrir efnahagskreppuna. Til að mynda var hlutfall fyrstu kaupa árið 2008 um 9,5%. Stærsti aldurshópur þjóðarinnar um þessar mundir er á þrítugsaldrinum og sá næststærsti á fertugsaldrinum. Samtals eru þetta um 100 þúsund manns eða um 30% þjóðarinnar. Innan þessa hóps erum við með megnið af þeim aðilum sem aldrei hafa komist inn á íbúðamarkaðinn og eru ýmist fastir í foreldrahúsum eða á leigumarkaðnum. Vaxandi hlutfall fyrstu kaupa er til samræmis við hlutfall mögulegra fyrstu kaupenda í fjölda landsmanna. Þá hafa stjórnvöld og lánveitendur boðið fyrstu kaupendum úrræði sem eru til þess fallin að létta undir við fyrstu kaup. Má þar m.a. nefna heimild til skattfrjálstrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar og niðurfellingu á stimpil- og lántökugjöldum.

Hlutfall fólks á aldrinum 25–29 ára sem býr í foreldrahúsum árið 2016



Hlutdeild fyrstu kaupa af heildarfjölda kaupsamninga





Stjórnvöld styðja við fyrstu kaupendur

Eftirspurnarhvetjandi aðgerð sem er til þess fallin að ýta undir hækkun íbúðaverðs



Allir þeir sem ekki hafa átt fasteign áður geta nýtt sér úrræði ríkisins til fyrstu kaupa en lögin tóku gildi þann 1. júlí 2017. Um er að ræða skattfrjálsa úttekt séreignarsparnaðar og er markmið laganna að auðvelda fyrstu kaupendum að safna fyrir útborgun á íbúð ásamt því að létta undir greiðslubyrði á fyrstu árum líftíma lánsins. Skilyrði til notkunar á úrræðinu er að eiga 30% eignarhlut í eigninni og er heimild til að nýta séreignarsparnað sinn í allt að 10 ár og boðið er upp á þrjár leiðir til að nýta hann:

- **Sparnaðarleið:** Séreignarsparnaður notaður sem eigið fé til kaupa á fyrstu íbúð.
- **Höfuðstólsleið:** Séreignarsparnaði ráðstafað mánaðarlega inn á höfuðstól húsnæðislánsins.

- **Blönduð leið:** Séreignarsparnaði fyrst ráðstafað sem afborgun óverðtryggðs láns og svo smám saman ráðstafað inn á höfuðstól lánsins.
- Hámarksheimild séreignarsparnaðar á einstakling er 500 þúsund krónur á ári en ef tveir aðilar eru að kaupa saman fasteign er hámarksheimild 1.000.000 kr. á ári.
- Fjármálaeftirlitið hefur sett reglur sem hámarka leyfilegt veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána. Veðsetningarhlutfall má vera að hámarki 85% af markaðsverði fasteignar. Aukið svigrúm skal veita neytendum sem kaupa á fyrstu fasteign en heimilt er að lána allt að 90% af markaðsverði fasteignar.



Íbúðamarkaður í átt að jafnvægi

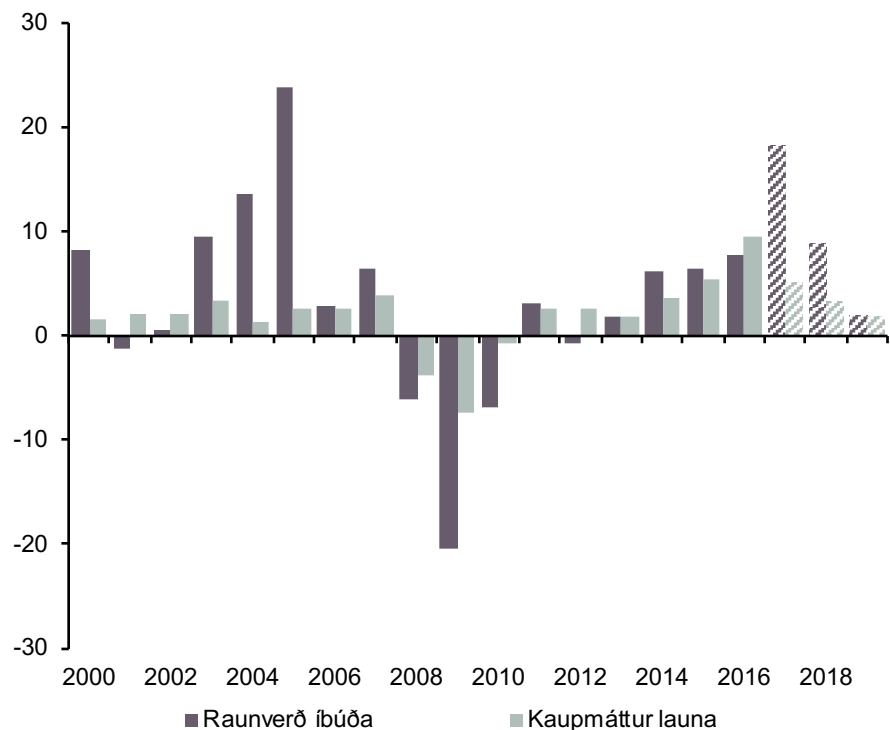
Spáum hækkun íbúðaverðs um 8,2% á þessu ári, 5,5% á því næsta og 4,4% árið 2020

Undanfarið hefur verið myndarlegur vöxtur í íbúðaffjárfestingu sem er kærkomin þróun á markaði sem litast af framboðsskort og mikilli eftirspurn. Þrátt fyrir að raunverð íbúðarhúsnæðis hafi hækkað talsvert umfram aukningu kaupmáttar á síðastliðnu ári, er vöxtur þessara stærða að jafnaði svipaður til lengri tíma. Mun betra samræmi hefur verið upp á síðkastið í þróun íbúðaverðs og kaupmáttar, enda hefur framboð íbúða aukist jafnt og þétt og heldur hefur dregið úr eftirspurn.

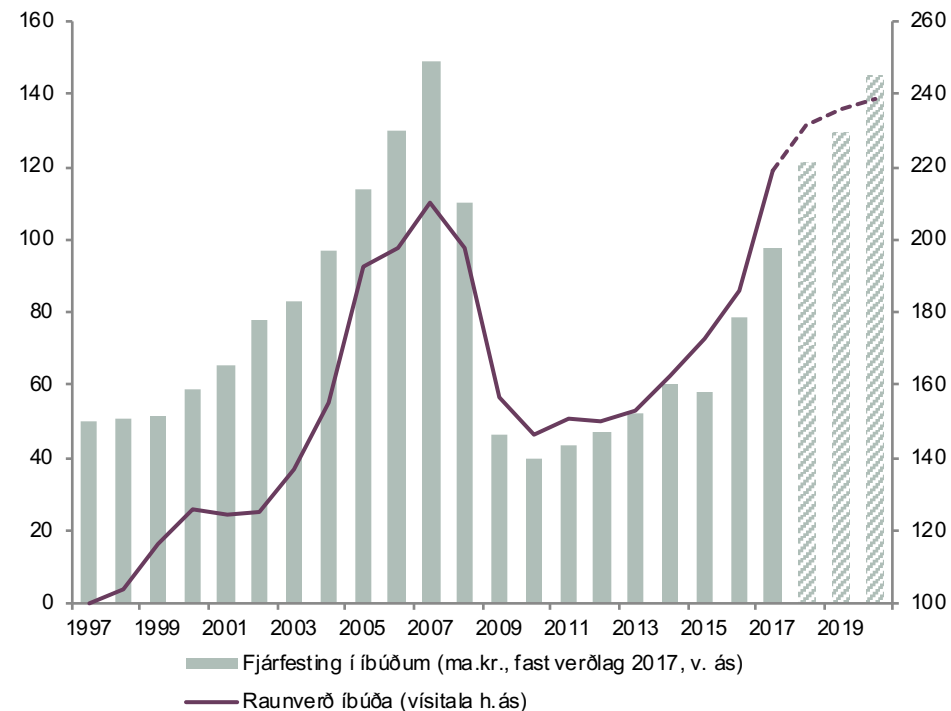
Áfram eru horfur á vaxandi framboði nýrra íbúða og þróun íbúðaverðs nokkurn veginn í takti við kaupmátt. Við teljum að íbúðaverð muni að jafnaði hækka um 5,6% að raunvirði á yfirstandandi ári frá árinu á undan. Á næsta ári spáum við 2,0% hækkun raunverðs íbúðarhúsnæðis, og 1,2% raunverðshækkun árið 2020.

Hægari kaupmáttaraukning, minni fólksfjölgun og áframhaldandi aukning á framboði nýrra íbúða eru meðal helstu skýringa á hægari hækkun íbúðaverðs. Má segja að þróunin muni endurspegla betra jafnvægi á íbúðamarkaði en var á síðasta ári.

Raunverð íbúða og kaupmáttur launa
Breyting milli ára, %



Fjárfesting í íbúðarhúsnæði og raunverð íbúða
Ma. kr. (v. ás) og vísitala (h. ás)



Oktober 2018



Sambærilegt byggingamagn og í síðustu uppsveiflu

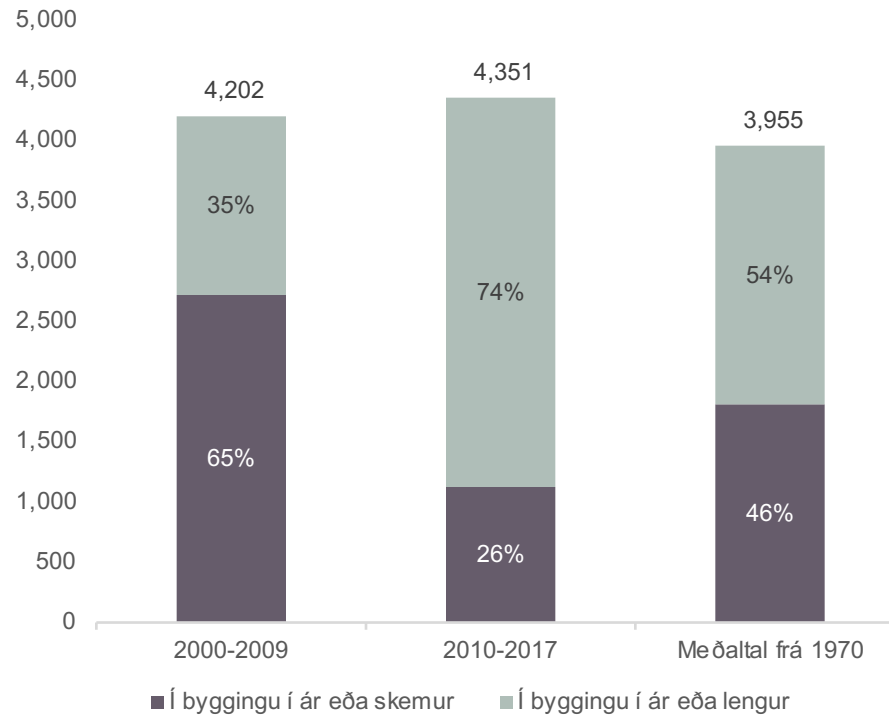
...en mun lengri byggingartími nú en áður og færri fullkláraðar íbúðir koma því inn á markaðinn

Meðalfjöldi íbúða í byggingu á ári hverju er í sögulegu hámarki í núverandi uppsveiflu. Byggingamagnið er til að mynda um 4% meira en í síðustu uppsveiflu og um 10% yfir langtímameðaltali. Fullbyggðar íbúðir sem hafa komið inn á markaðinn að meðaltali á ári hverju í núverandi uppsveiflu nema samt sem áður einungis um 1.300 íbúðum. Það er um 26% undir langtímameðaltali og um 44%, eða rúmlega 1.000 íbúðum, færri en komu inn á markaðinn á ári hverju í síðustu uppsveiflu.

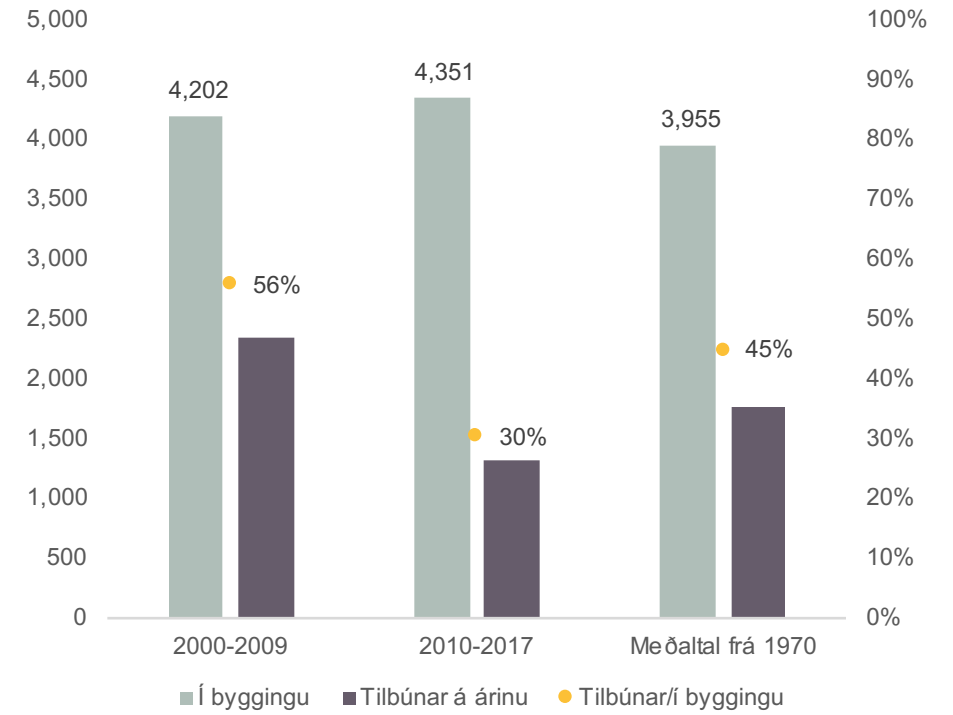
Ástæðan er sú að mun lengri tíma virðist taka að klára íbúðir í byggingu nú en áður. Því til stuðnings hafa 74% íbúða í byggingu í núverandi uppsveiflu verið lengur en ár í byggingu. Var hlutfallið til að mynda einungis 35% í síðustu uppsveiflu og til lengri tíma litið hefur hlutfallið verið 54%. Umsvif í byggingariðnaðinum eru því sambærileg en lengri tíma tekur að koma fullkláruðum íbúðum á markaðinn nú en áður. Á sama tíma hefur eftirspurn eftir húsnæði að öllum líkindum sjaldan verið meiri í sögulegu samhengi en í núverandi uppsveiflu m.a. vegna umtalsverðra launahækkana, fólksfjölgunar sem á sér enga hliðstæðu í Íslandssögunni vegna aukins fjölda ferðamanna og mikils innflæðis erlends vinnuafis, hás atvinnustigs o.fl.

Tímatöf í byggingu íbúða eykur framleiðslukostnað m.a. vegna aukins fjármagnskostnaðar sem leiðir af sér hærri íbúðaverð til endanlegs kaupanda.

Fjöldi íbúða í byggingu að meðaltali ár hvert og byggingartími á völdum tímabilum



Fjöldi íbúða í byggingu að meðaltali ár hvert og fullbyggðar íbúðir á völdum tímabilum





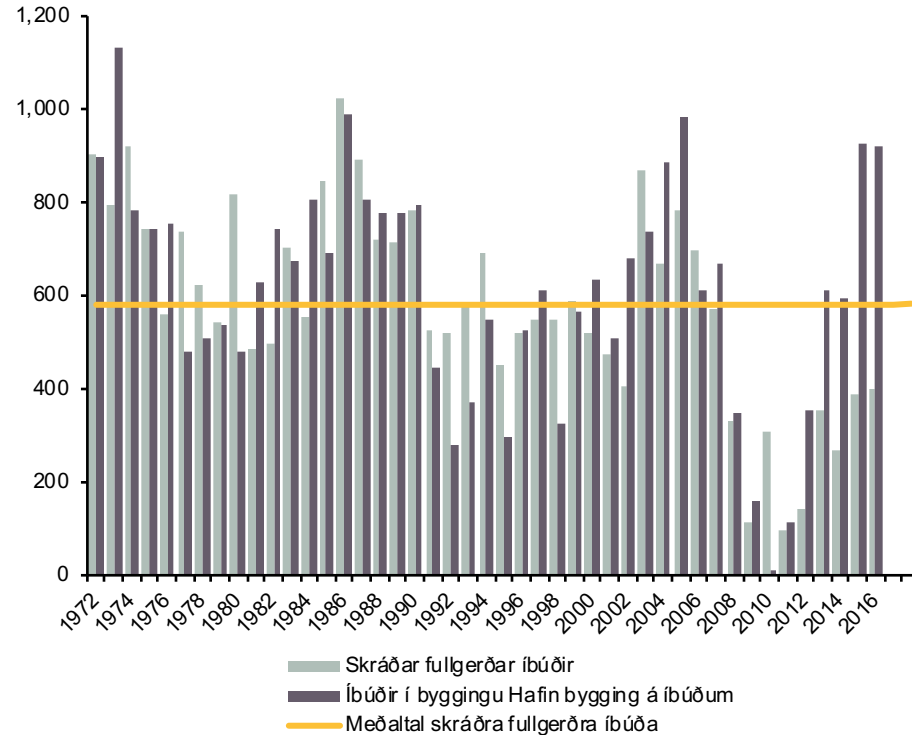
Þétting byggðar ekki að ná fram að ganga

Framboðsaukning íbúða hjá stærsta sveitarfélaginu, Reykjavík, langt undir langtírameðaltali

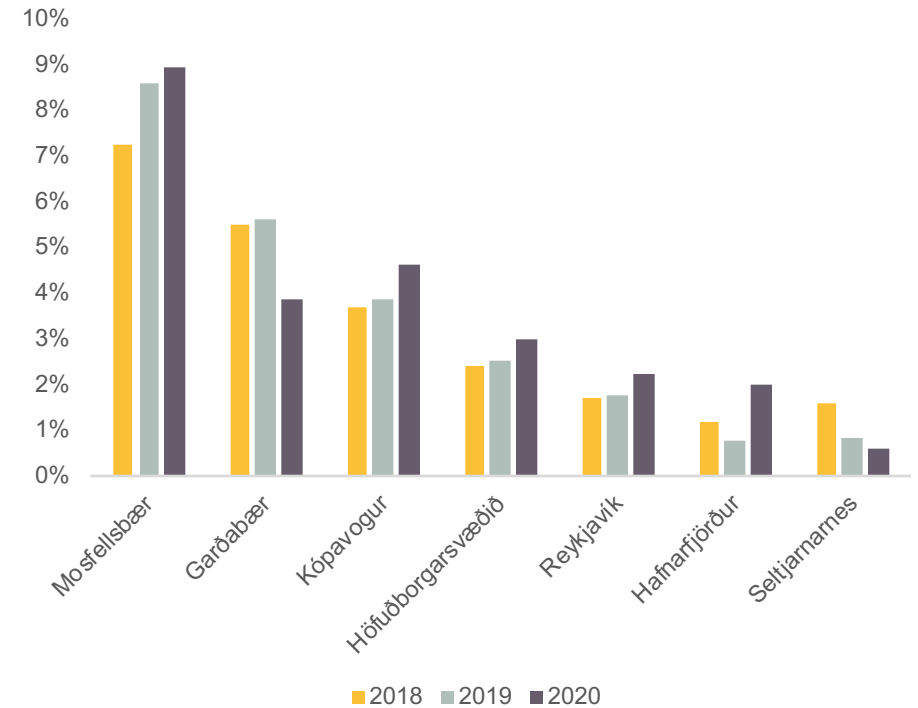
Byggð hefur þynnst verulega undanfarna þrjá áratugi og fer nú meira landrými undir hvern íbúa höfuðborgarsvæðisins en nokkru sinni fyrr. Þau sveitarfélög sem stækka hraðast þessi misserin eru Mosfellsbær, Garðabær og Kópavogur. Þá hefur mikil uppbygging átt sér stað í Hafnarfirði. Mun þetta leiða til þess að hærri hlutfall íbúa á höfuðborgarsvæðinu mun búa í áðurgreindum sveitarfélögum á næstu árum. Íbúar höfuðborgarsvæðisins munu eftir sem áður eiga erindi við miðbæinn enda er þar mestur þéttleiki vinnustaða, skólabygginga, íþróttamannvirkja og verslunar- og skrifstofuhúsnæðis auk annarra innviða. Þetta mun þá að öðru óbreyttu auka álagið á gatnakerfi höfuðborgarsvæðisins sem er nú þegar undir töluverðu álagi, sér í lagi á helstu álagstímum.

Reykjavík er stærsta sveitarfélag landsins og gegnir því mikilvægu hlutverki varðandi heilbrigði íbúðamarkaðarins. Ef síðastliðin ár eru skoðuð hjá Reykjavík þá hafa komið inn á markaðinn um 288 íbúðir á ári að meðaltali frá og með árinu 2008. Meðalfjöldun íbúða fyrir þann tíma og aftur til 1972 eru um 660 íbúðir árlega, eða ríflega tvöfalt fleiri íbúðir. Þá hefur aldrei áður verið eins mikið ósamræmi á milli íbúða í byggingu og fullkláraðra íbúða eins og á undanförunum árum. Aukið flækjustig í skipulagsmálum og lengri byggingartími sökum þéttingar byggðar skýra þetta að hluta.

Íbúðir í byggingu og fullgerðar íbúðir í Reykjavík



Spá SI um framboðsaukningu eftir sveitarfélögum





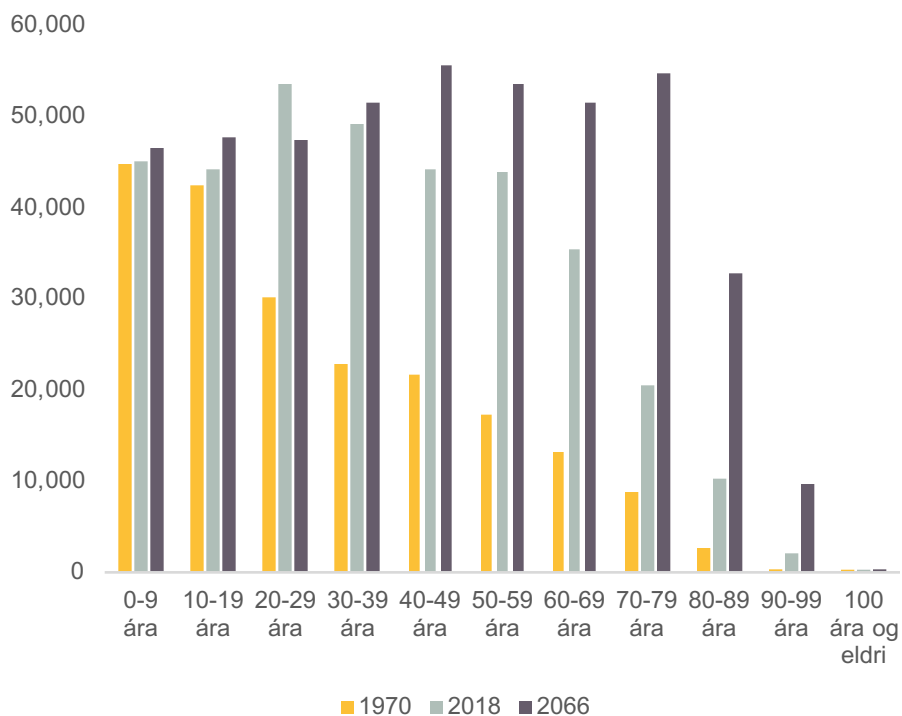
Lýðfræðileg þróun eykur eftirspurn eftir minni íbúðum

Meðalaldur hækkar, fjölskyldustærð minnkar og fæðingartíðni lækkar

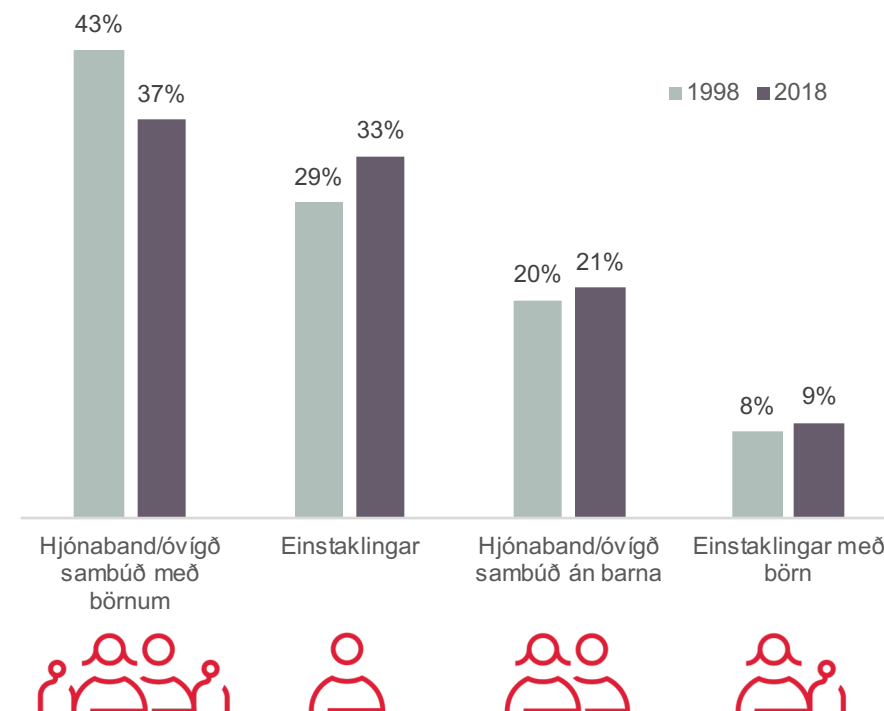
Undanfarna áratugi hefur dregið úr fæðingartíðni og í kjölfarið hefur meðalaldur Íslendinga hækkað. Þessi þróun hefur gjörbreytt aldurssamsetningu þjóðarinnar, hlutfallslega hefur fækkað í öllum hópum undir tvítugu en fjölgað í öllum hópum yfir tvítugu. Flestir eru nú á aldrinum 20–29 ára, sem er sá aldur þegar fyrstu skrefin á húsnæðismarkaði eru iðulega tekin. Það má því áætla að stór hluti ungs fólks sé á leið inn á íbúðamarkaðinn. Fyrstu kaupendur leita meira í minni íbúðir bæði vegna fjölskyldustærðar og vegna þess að þau hafa almennt minna eigið fé en eldri hópar þjóðfélagsins.

Meðalstærð fjölskyldna hefur minnkað undanfarna áratugi og mest hefur fjölgað í hópi einstaklinga. Minnkandi fjölskyldustærð ætti að öðru óbreyttu að benda til þess að þörf á minni íbúðum sé hlutfallslega meira en áður.

Þróun aldursamsetningar íslensku þjóðarinnar



Fjölskyldugerð íslensku þjóðarinnar





Hefur skort stefnumótun á íslenskum íbúðamarkaði?

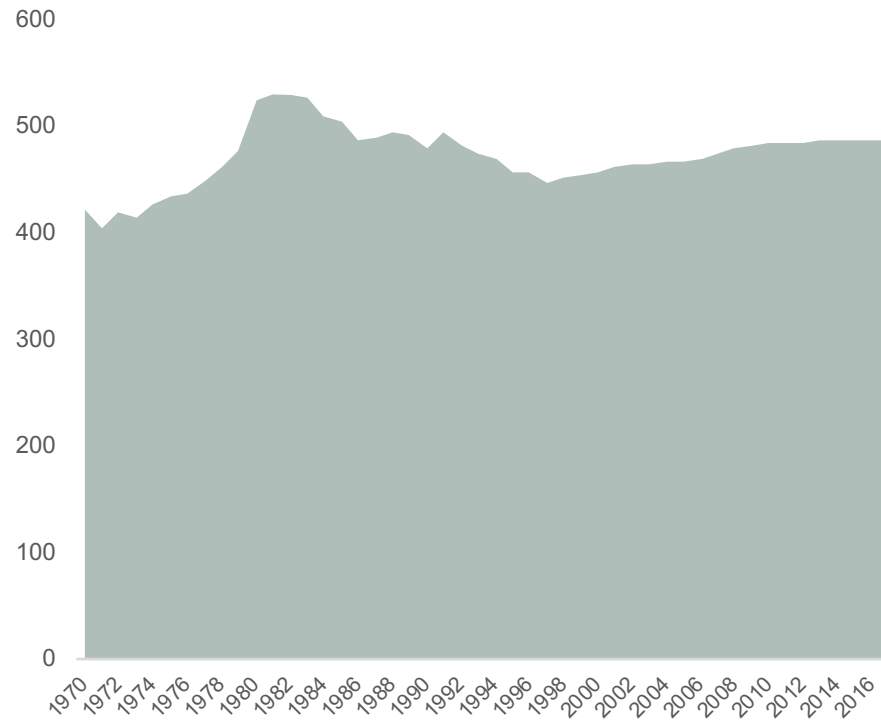
Framboðshliðin hefur ekki rímað við eftirspurnarhliðina sem kallar í auknum mæli eftir smærri íbúðum

Lýðfræðileg þróun hefur orðið til þess að sami fólksfjöldi í dag útheimtir fleiri íbúðir en áður. Þá hefur lýðfræðileg þróun einnig aukið hlutfallslega eftirspurn eftir smærri eignum. Hefur þetta mátt liggja ljóst fyrir um allnokkurt skeið. Á sama tíma virðist framboðshliðin ekki hafa fylgt þessari þróun eftir. Byggt hefur verið hlutfallslega meira af stærri eignum þvert á þarfir eftirspurnarhliðarinnar, þegar við horfum á síðastliðna áratugi.

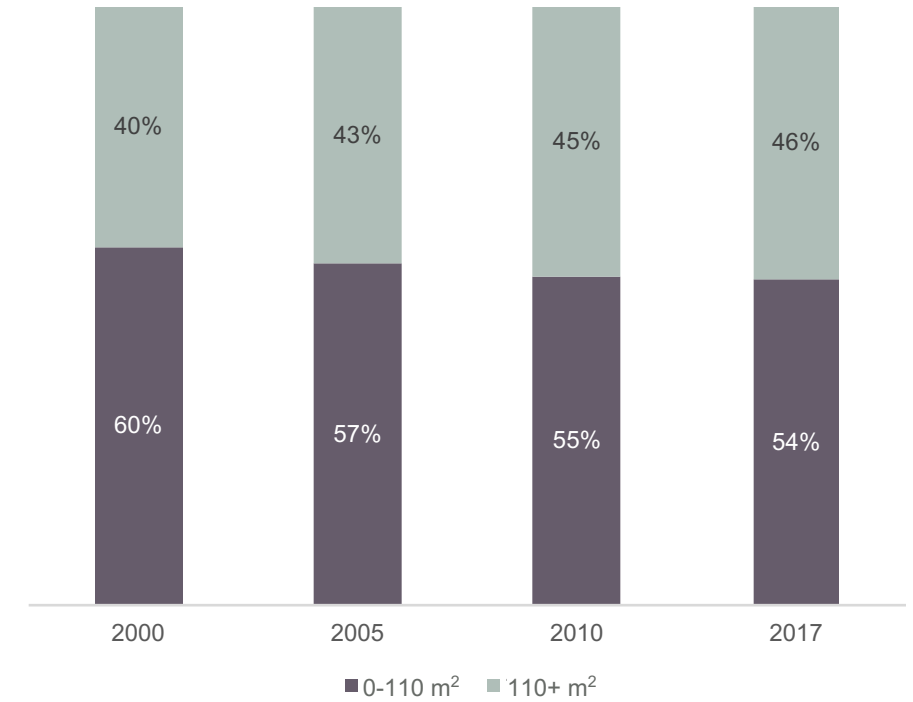
Bendir þetta til skorts á heildrænni stefnu í húsnæðismálum til lengri tíma þar sem nú blasir við sérstakur skortur á smærri eignum vegna áðurgreindrar þróunar. Vandamálið er því sjálfskapað að einhverju leyti og afleiðingin sú að raunverð smærri íbúða er um þessar mundir í sögulegu hámarki á höfuðborgarsvæðinu. Raunverð íbúða undir 70 fermetrum er t.d. um 17% hærra um þessar mundir en þegar það var hæst í síðustu uppsveiflu. Þetta hlutfall lækkar svo eftir því sem húsnæði stækkar og er t.d. raunverð íbúða sem eru 150 fermetrar og stærri á bilinu 1–9% undir hæsta raunverði í síðustu uppsveiflu.

Íbúðalánasjóður leggur nú áherslu á að horft sé sérstaklega til lýðfræðilegrar þróunar þegar húsnæðisáætlun og stefna sveitarfélaga í húsnæðismálum er mörkuð. Mun það án efa stuðla að betri stefnumótun á íbúðamarkaði og leiða til þess að byggt verði meira í samræmi við þarfir markaðarins.

Meðalrúmmetra fjöldi íbúða í byggingu



Hlutfallsleg skipting íbúða í byggingu eftir stærðarflokkum





Botninum náð í framboði húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu?

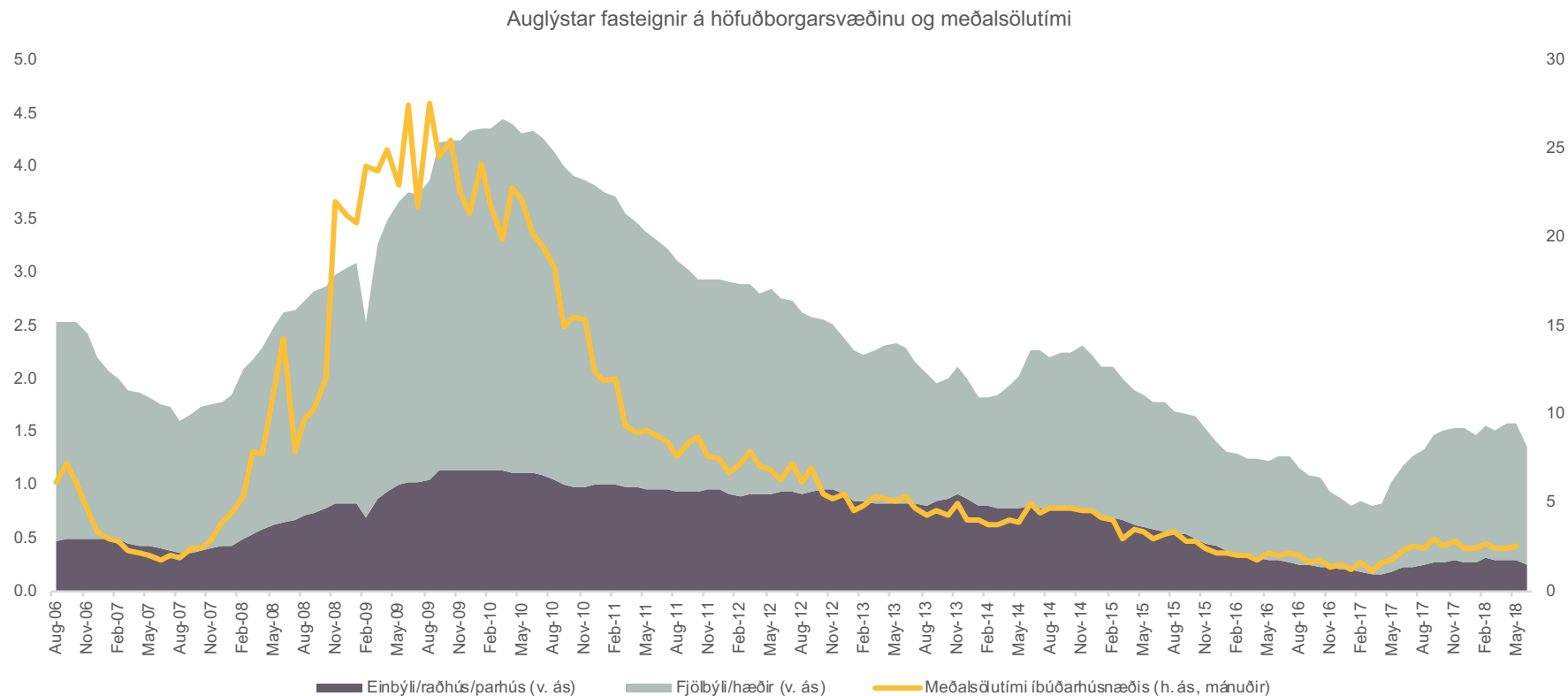
Rúmlega 800 eignir auglýstar til sölu á 1F 2017 sem er einungis um þriðjungur af langtímameðaltali

Framboð íbúðarhúsnæðis til sölu og meðalsölutími eigna náði lágmarki í upphafi árs 2017. Voru þá rúmlega 800 húsnæði til sölu og var sölutíminn kominn niður í rétt rúmlega mánuð. Til samanburðar nemur langtímameðaltal yfir framboð íbúðarhúsnæðis um 2.500 eignum eða um þrefalt fleiri eignum en framboðið var í upphafi árs 2017.

Framboð húsnæðis jókst svo nokkuð hratt um mitt árið 2017 og náði svo jafnvægi í kringum 1.500 eignir. Um þessar mundir er framboð húsnæðis um 43% undir langtímameðaltali.

Framboð á fjölbýli er um 35% undir langtímameðaltali en framboð annars konar eigna er 62% undir langtímameðaltali. Verðþróun á íbúðamarkaðnum endurspeglar þetta þar sem hægt hefur meira á hækkunartakti fjölbýla en annars konar eigna að undanfögnu.

Auglýstar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími



Heimild: Seðlabanki Íslands og Greining Íslandsbanka



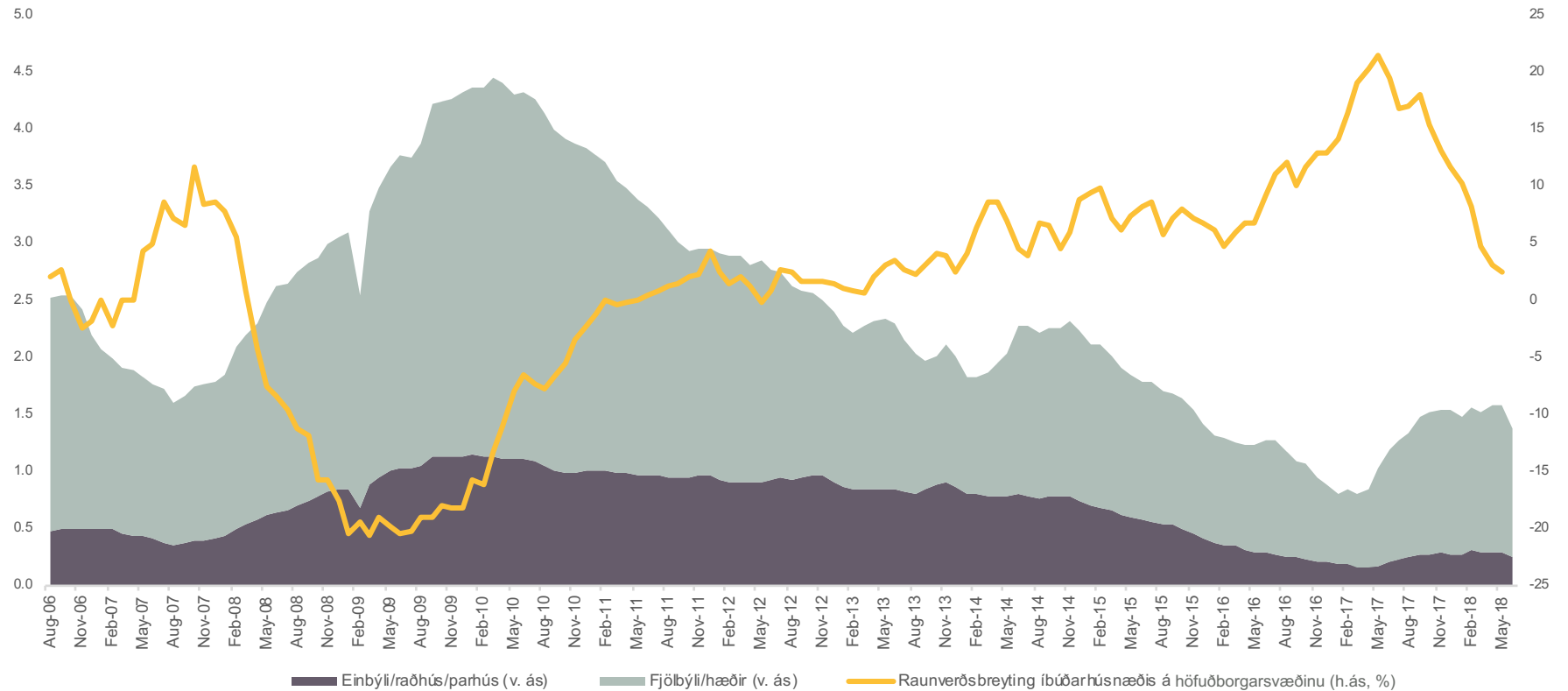
Minna framboð leiðir af sér meiri hækkun á íbúðaverði

Framboð á fjölbýli aukist nýverið og er nú meira en framboð annarra eigna í sögulegu samhengi

Þegar raunverðspróun íbúðaverðs er bætt inn á myndina sést öfugt samband framboðs og íbúðaverðs nokkuð glögglega, þ.e. þegar framboð eykst hægir á hækkunartakti íbúðaverðs, og hann verður svo aftur hraðari þegar framboð minnkar.

12 mánaða hækkunartaktur sérbýla var í maí á þessu ári um 9% á meðan 12 mánaða hækkunartaktur fjölbýla nam um 3% á sama tímabili. Hefur því dregið hraðar úr hækkunartakti fjölbýla en sérbýla. Rimar það við meira framboð fjölbýla en sérbýla í sögulegu samhengi um þessar mundir.

Auglýstar fasteignir og 12 mánaða raunbreyting íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Seðlabanki Íslands og Greining Íslandsbanka



Íbúðum í eigu fjármálastofnana hefur fækkað hratt

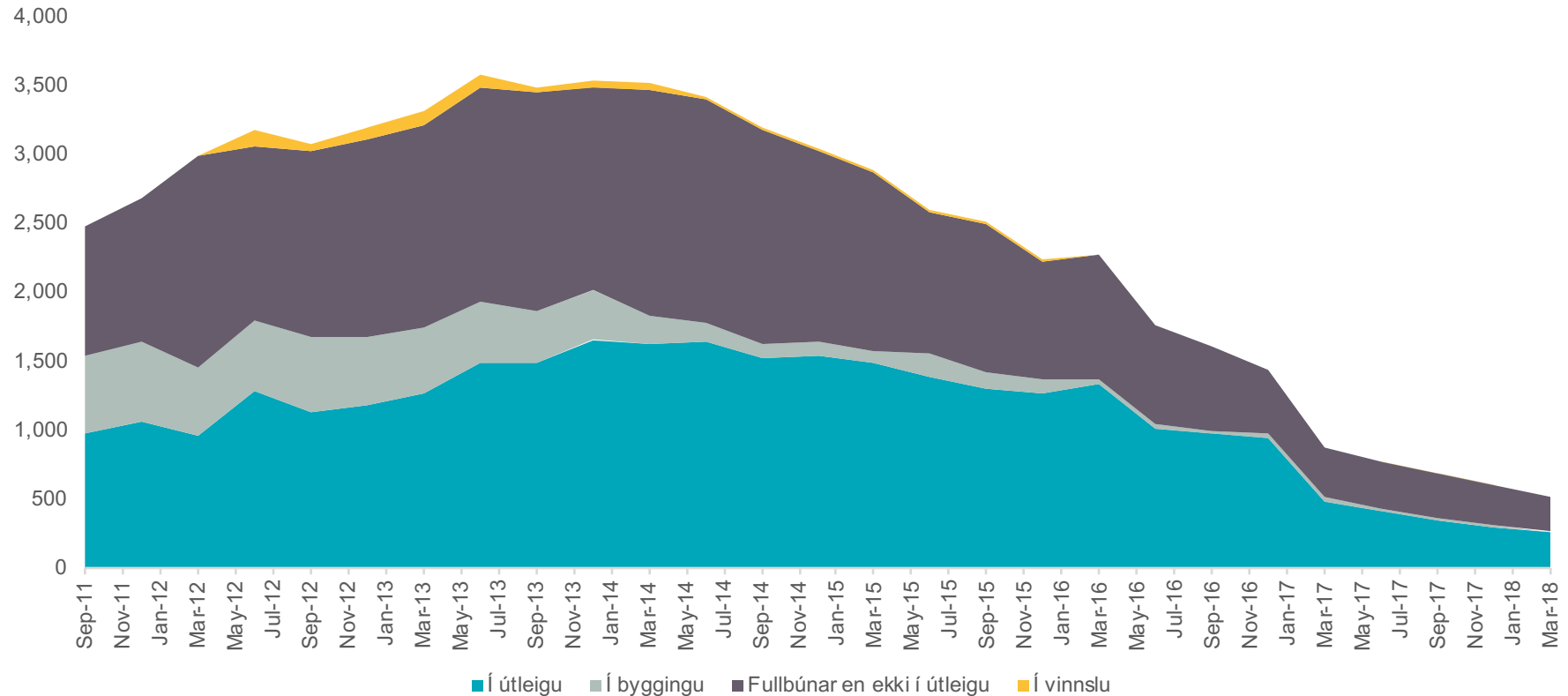
...sem hefur stuðlað að auknu framboði á íbúðamarkaði á tímum mikils framboðsskorts

Fjármálastofnanir hafa oft og tíðum átt eignir sem þær t.a.m. hafa leyst til sín í nauðungarsölu. Rekstur fasteigna er alla jafna ekki hluti af reglulegri starfsemi þessara stofnana og stendur því yfirleitt til að selja eignirnar og hefur það verið raunin.

Íbúðum í eigu fjármálastofnana hefur fækkað töluvert á undanförunum árum en þær voru 514 talsins og 50% þeirra í útleigu í mars 2018. Íbúðalánasjóður á stóran hlut í þessum íbúðum (73%) en sjóðurinn átti 375 íbúðir í mars 2018 og í september hafði þeim fækkað í 347. Íbúðum í eigu fjármálastofnana hefur fækkað töluvert á undanförunum árum og til að mynda fækkaði slíkum íbúðum um 77,4% frá mars 2016 til mars 2018. Íbúðalánasjóður hefur selt verulegan hluta af eignum sínum, það sem af er ári hefur sjóðurinn selt 72 íbúðir og jafnframt eru 115 í sölufarli.

Þegar íbúðir í eigu fjármálastofnana voru hvað flestar á árinu 2013 áttu fjármálastofnanir um 3.500 íbúðir og þar af um 1.600 íbúðir sem enginn bjó í. Til samanburðar nemur langtíameðaltal yfir framboð auglýstra eigna á höfuðborgarsvæðinu öllu um 2.500 íbúðum. Þannig hefur nokkuð hröð sala fjármálastofnana á íbúðum í þeirra eigu dregið úr hækkunarþrýstingi íbúða sem ella hefði orðið meiri. Fjármálastofnanir hafa þannig að öllum líkindum haft veruleg áhrif á framboð og þar með verðþróun íbúða með sölu íbúða í þeirra eigu.

Fjöldi íbúða í eigu fjármálastofnana



Heimild: Seðlabanki Íslands



Byggingarvísitala Hagstofunnar segir einungis hálfa söguna

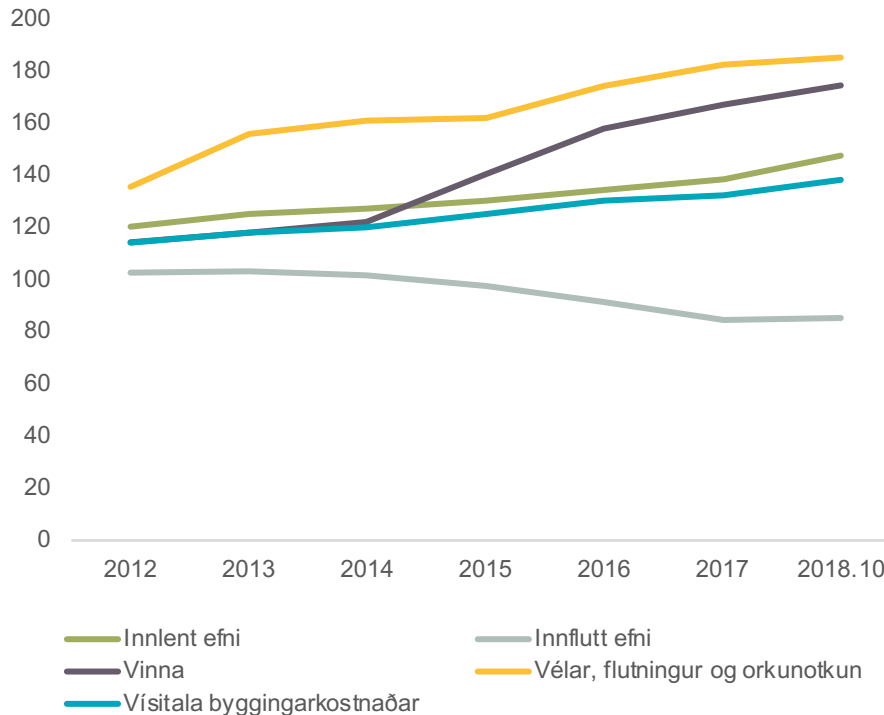
Lóðaverð hefur hækkað og verður sífellt mikilvægari þáttur í heildarbyggingarkostnaði íbúða

Byggingarvísitalan mælir breytingar á kostnaði við byggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og er reiknuð eftir undirvísitölum fyrir aðföng á borð við vinnuafli, innflutt efni og þess háttar. Frá árinu 2012 hefur vísitalan hækkað um 21% og spilar vinnuliðurinn og innflutt efni stærstan þátt í þeirri hækkun.

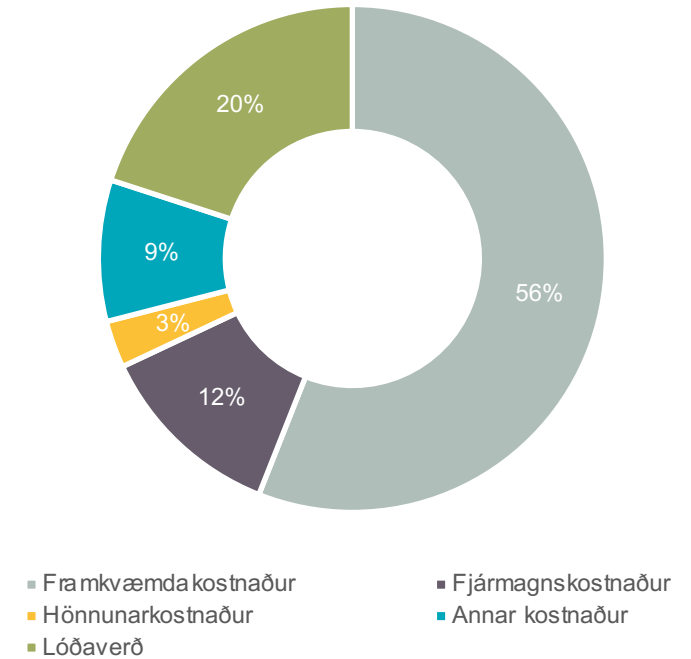
Hins vegar, samkvæmt gögnum Hannarr ehf. og Samtaka iðnaðarins, er framkvæmdakostnaður aðeins um helmingur af heildarbyggingarkostnaði. Annar kostnaður er til að mynda lóðaverð, fjármagnskostnaður og hönnunarkostnaður sem er ekki inni í byggingarvísitölu Hagstofunnar.

Fjármagnskostnaður vegna byggingarframkvæmda fylgir yfirleitt sveiflum í vaxtastigi Seðlabankans sem hefur lækkað nokkuð undanfarið. Lægri fjármagnskostnaður byggingaraðila hefur þannig að öllum líkindum stuðlað að lægri framleiðslukostnaði íbúða. Erfitt er að nálgast gögn um lóðaverð, hönnunarkostnað og annan kostnað sem gerir heildstæða greiningu á heildarbyggingarkostnaði íbúða erfiðari en ella. Þróun allra þessara þátta myndar grunn fyrir endanlegt kaupverð íbúða og hjálpar til við að skilja verðþróun á íbúðamarkaðnum. Betra aðgengi að gögnum í þessu samhengi yrði því tvímælalaust til bóta við greiningu á markaðnum.

Byggingarvísitala og helstu undirflokkar



Heildarbyggingarkostnaður





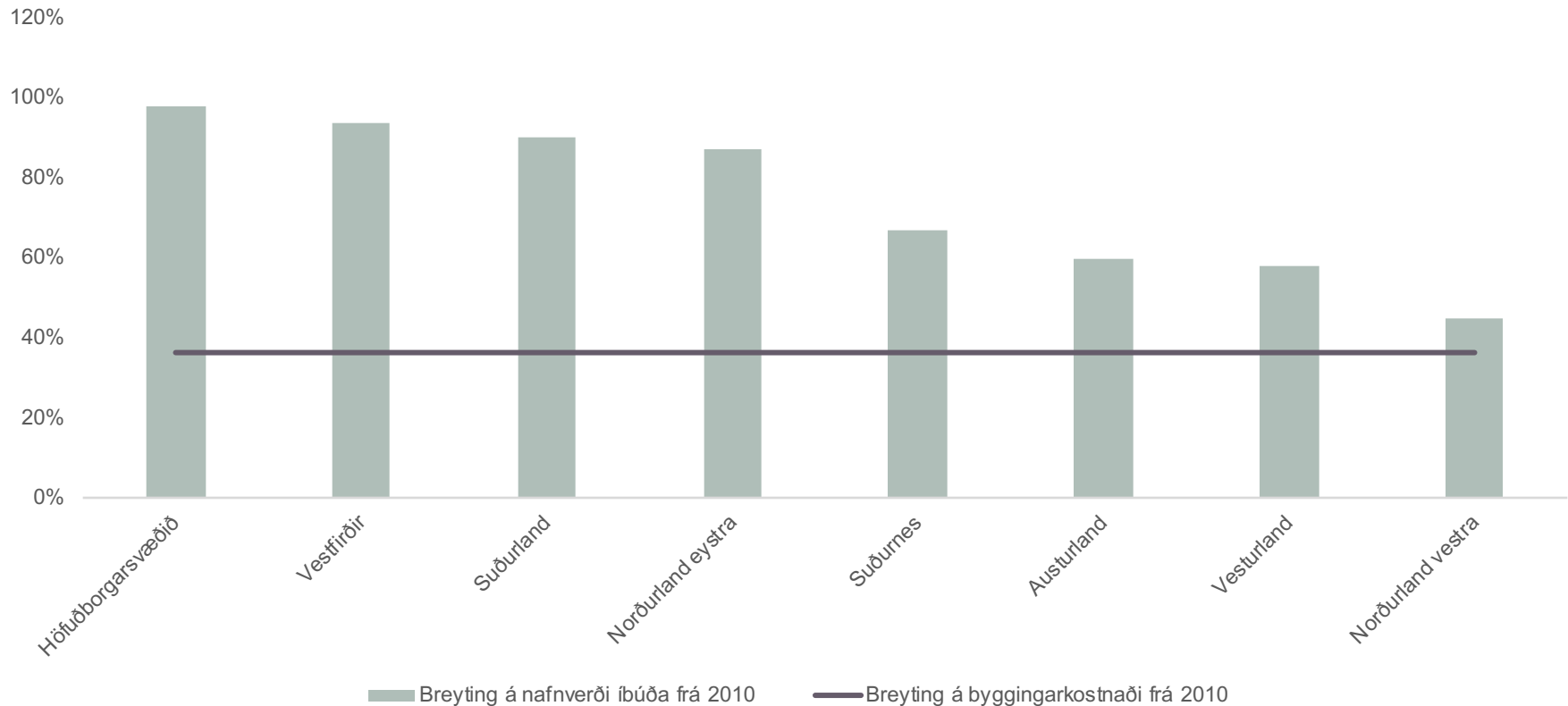
Borgar sig að byggja á öllum landsvæðum?

Ólíklegt þegar horft er til heildarkostnaðar og lýðfræðilegrar þróunar

Nafnverð íbúða hefur hækkað hraðar en byggingarkostnaður samkvæmt vísitölu á öllum landsvæðum. Ætti það að öðru óbreyttu að auka hvata framkvæmdaraðila til að byggja. Byggingarkostnaður samkvæmt vísitölu segir þó einungis hálfa söguna og er þar m.a. litið fram hjá þáttum eins og lóðaverði og fjármagnskostnaði sem saman mynda um 32% af heildarbyggingarkostnaði íbúða.

Hafi þessir þættir hækkað umfram byggingarvísitölu minnka líkurnar á að það sé arðbært að byggja. Á það sérstaklega við á þeim landsvæðum þar sem nafnverð íbúða hefur hækkað minna líkt og á Norðurlandi vestra, Vesturlandi og Austurlandi. Þá er lýðfræðileg þróun áhyggjuefni á sumum svæðum landsins og hefur m.a. átt sér stað fólksfækkun um nokkurt skeið á Vestfjörðum og á Norðurlandi eystra. Fólksfjölgun er grundvöllur fyrir fjölgun íbúða og við aðstæður þar sem fólksfækkun á sér stað er, eðli málsins samkvæmt, ekki ráðlegt að ráðast í byggingaframkvæmdir.

Þróun íbúðaverðs og byggingarvísitölu eftir landsvæðum frá 2010



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands og Greining Íslandsbanka



Góð staða á vinnumarkaði styður við eftirspurn

Aldrei meira innflæði á erlendu vinnuafli sem á stóran þátt í hækkun á íbúðaverði

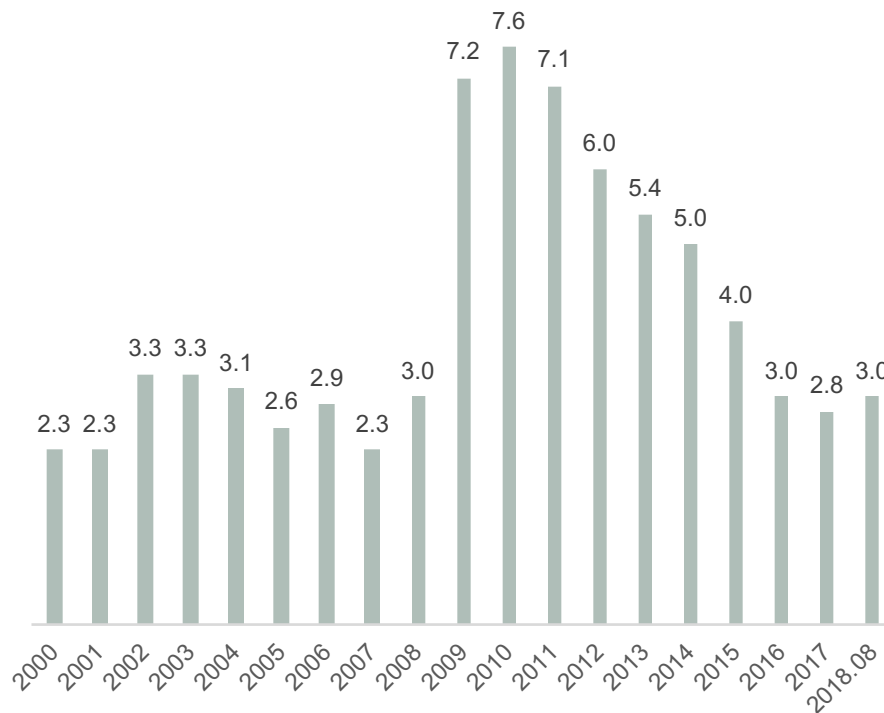
Fjöldi fólks á vinnumarkaði hefur talsverð áhrif á íbúðaverð. Síðastliðin ár hefur atvinnuleysi minnkað töluvert en það stóð hæst árið 2010 þegar það var 7,6% af vinnuafli og hefur farið lækkandi með hverju ári síðan. Fyrstu átta mánuði ársins 2018 var atvinnuleysi að jafnaði 3,0% og hefur verið svipað síðastliðin þrjú ár. Með lágu atvinnuleysi geta fleiri sýnt fram á tekjustreymi, staðið undir afborgunum lána og ráðist í íbúðarkaup sem að öðru óbreyttu hækkar íbúðaverð.

Lágt atvinnuleysi og mikil spennan í hagkerfinu hefur leitt til þess að erlendum ríkisborgurum á íslenskum vinnumarkaði hefur fjölgað umtalsvert síðastliðna tvo áratugi að frátöldum árunum eftir efnahagshrunið.

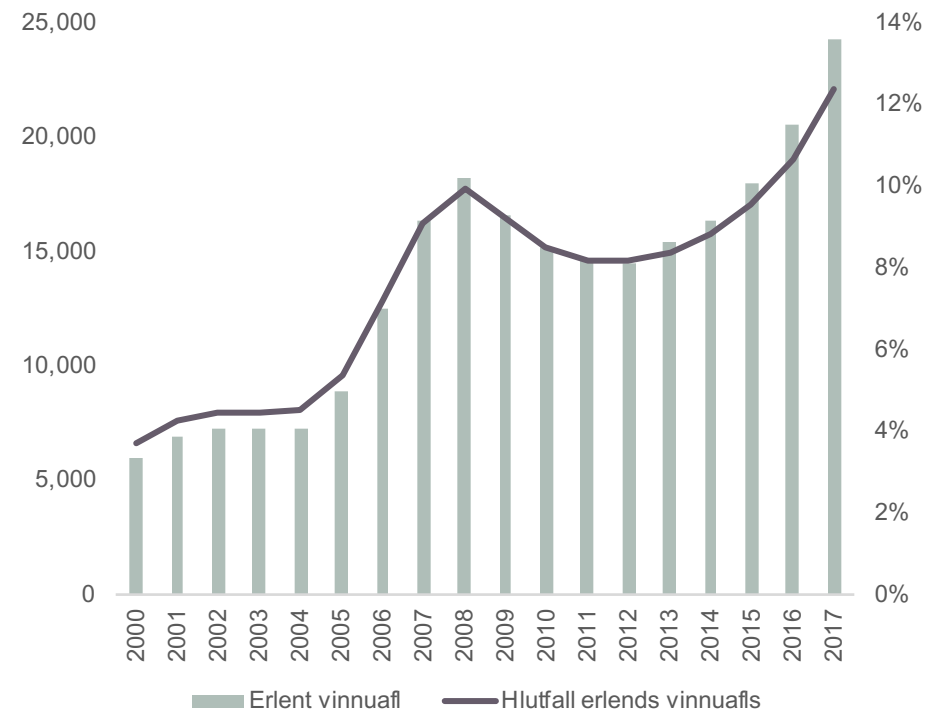
Í núverandi uppsveiflu hefur vinnuafllsskortur myndast og hefur því verið talsverð aukning á erlendu vinnuafli. Árið 2017 voru erlendir ríkisborgarar á vinnumarkaði tæplega 25.000 eða um 12,4% af vinnuafli og eru orðnir fleiri en á árinu 2008, í hápunkti síðustu uppsveiflu. Hafa áhrif vegna fjölgunar á erlendu vinnuafli að öllum líkindum aldrei verið meiri en í núverandi uppsveiflu.

Seðlabankinn reiknar með að innflæði á erlendu vinnuafli skýri um 30% af hækkun á raunverði íbúða á þriggja ára tímabili frá árinu 2014. Hefur þessi þáttur t.d. tvöfalt meiri áhrif en Airbnb sem skýrir um 15% af hækkun á raunverði íbúða yfir sama tímabil.

Hlutfall atvinnulausra að meðaltali (%)



Próun erlends vinnuafls





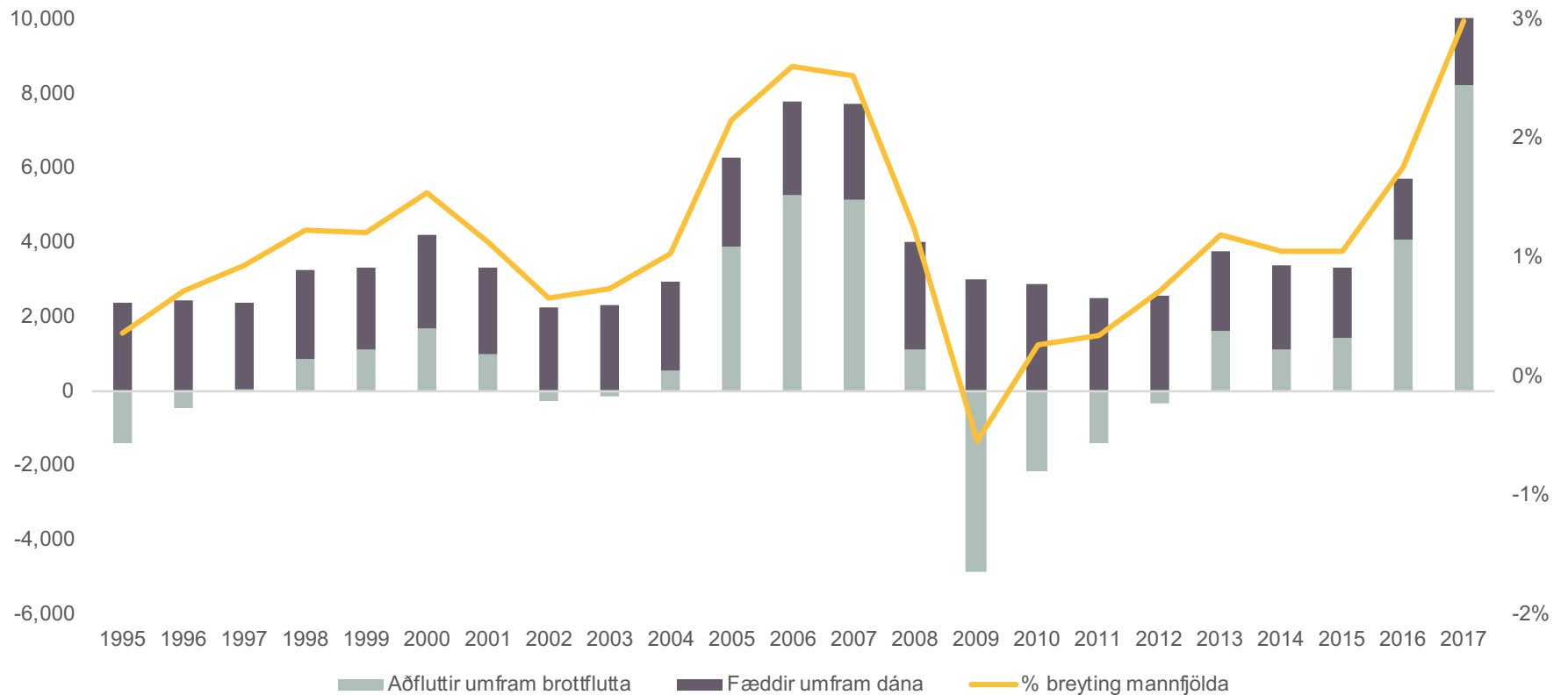
Lýðfræðilegir þættir lykilbreyta í þróun íbúðaverðs

Fjölgun íbúða verður að lágmarki að mæta fólksfjölgun

Íbúum landsins hefur fjölgað á síðustu árum og nemur vöxturinn að meðaltali 1,3% síðustu 15 ár. Með uppsveiflu hagkerfisins síðustu árin hefur íbúum fjölgað enn frekar og árið 2017 var fólksfjölgun 3,0%. Samkvæmt miðspá í mannfjöldaspá Hagstofunnar verða íbúar á Íslandi um 450 þúsund á árinu 2066 sem þýðir 0,7% fólksfjölgun að meðaltali á ári.

Árleg fólksfjölgun er grundvöllur fyrir lágmarksfjölgun íbúða sem þörf er á árlega. Er þá ótalin uppsöfnuð þörf, þörf vegna fjölgunar ferðamanna og aukin spurn eftir íbúðum vegna lýðfræðilegrar þróunar svo dæmi séu tekin.

Mannfjöldapróun



Heimild: Hagstofa Íslands



Erlent vinnuafli þarf þak yfir höfuðið

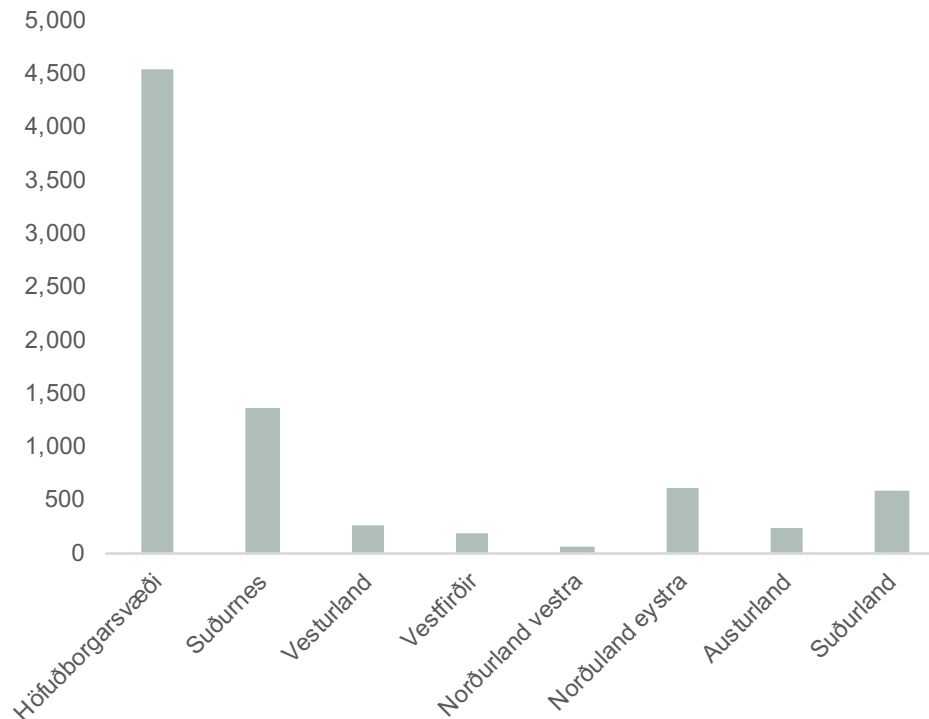
Aukin eftirspurn eftir íbúðum vegna erlends vinnuafls hefur mestu áhrifin á Suðurnesjum

Flestir erlendir ríkisborgarar eru staðsettir á höfuðborgarsvæðinu (58%) og næstflestir á Suðurnesjum (17%). Aðfluttir umfram brottflutta sem hlutfall af íbúðafjölda gefur til kynna hvar á landinu erlent vinnuafli hefur hlutfallslega mestu áhrif á íbúðamarkaðinn. Hlutfallið er langhæst á Suðurnesjum eða um 14% sem bendir til þess að eftirspurn eftir húsnæði sem rekja má til erlends vinnuafls sé hlutfallslega meiri á því svæði.

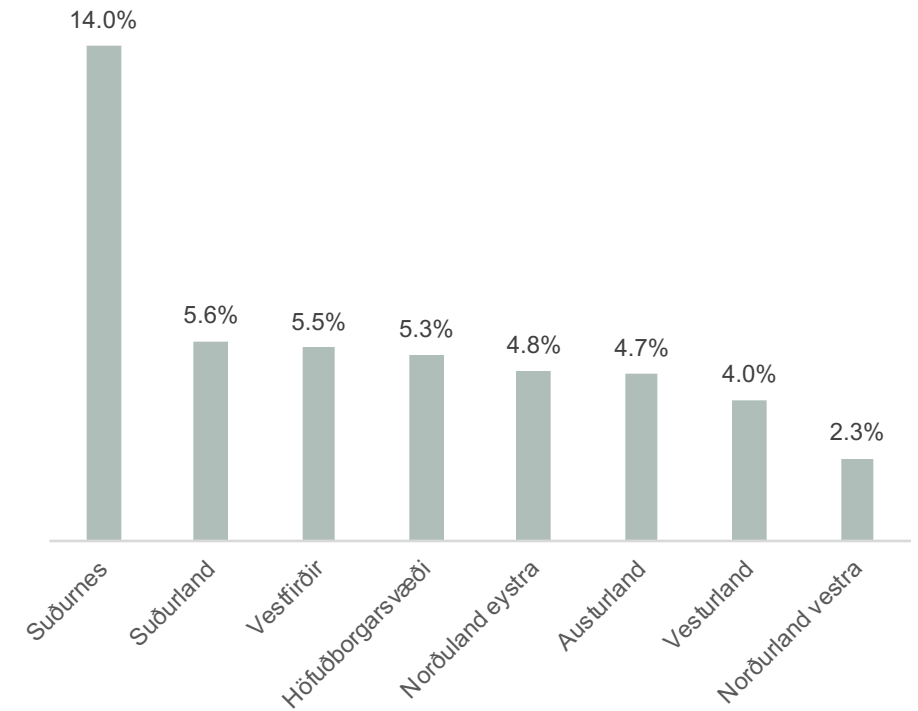
Fjölgun erlends vinnuafls er fólksfjölgun sem ýtir undir eftirspurn eftir íbúðum og kallar á aukið framboð. Þar sem framboðshliðin er alla jafna tregbreytanlegri en eftirspurnarhliðin eru skammtímaáhrifin vegna fjölgunar á erlendu vinnuafli yfirleitt talsverður hækkunarþrýstingur á íbúðaverð. Á það sérstaklega við á þeim svæðum þar sem fjöldi erlends vinnuafls er hlutfallslega mikið líkt og á Suðurnesjum.

Erlent vinnuafli er hreyfanleg eftirspurn út frá sjónarhóli íbúðamarkaðarins enda búseta slíkra aðila að miklu leyti háð því verkefni sem tekist er á við hverju sinni. Í einhverjum tilfellum setjast erlendir verkamenn að á Íslandi en í öðrum tilfellum hverfa þeir á brott, ýmist til síns heimalands eða til annarra landa þar sem atvinnutækifæri eru fyrir hendi. Getur því verið varasamt fyrir framboðshliðina að auka framboð til að mæta eftirspurn sem getur verið tímabundin að talsverðu leyti á meðan mikill uppgangur er í hagkerfinu.

Aðfluttir erlendir ríkisborgarar 2017



Aðfluttir umfram brottflutta sem hlutfall af íbúðafjölda eftir landsvæðum 2017



Mesta ásókn íbúa í suðvesturhorn landsins

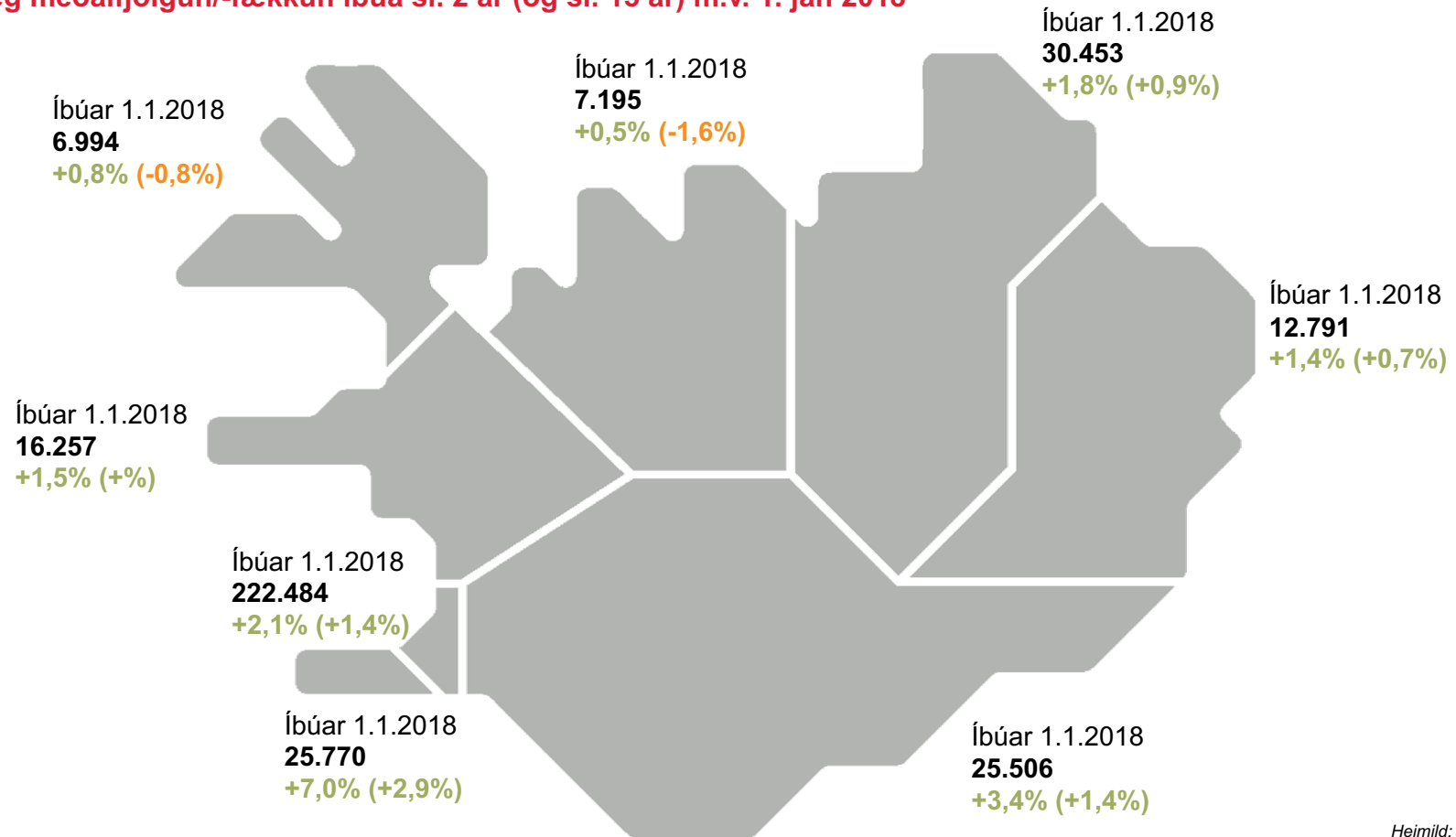
Sem eykur eftirspurn eftir íbúðum á þeim svæðum umfram önnur svæði landsins

Þróun íbúa er afar mismunandi eftir landshlutum. Íbúar landsins voru 348 þúsund þann 1. janúar 2018 og fólksfjölgun í öllum landshlutum síðastliðin tvö ár.

Hlutfallslega meiri ásókn er í suðvesturhorn landsins en aðra landshluta, á síðustu 15 árum hefur fólksfjölgun verið mest þar en að meðaltali nam vöxturinn 2,9% á Suðurnesjum og 1,4% bæði á Suðurlandi og á höfuðborgarsvæðinu. En fólksfækkun hefur verið á Norðurlandi vestra (-1,6%) og Vestfjörðum (-0,8%). Slík þróun er eðlilega neikvæð fyrir íbúðamarkaðinn enda fólksfjölgun á viðkomandi svæði grundvöllur eftirspurnar eftir íbúðum. Sé um að ræða fólksfækkun dregur það úr seljanleika á íbúðamarkaði viðkomandi svæða þar sem að fleiri vilja alla jafna selja húsnæði en kaupa. Slíkt ástand dregur einnig úr hvata til framkvæmda, takmarkar nýbyggingar og þar með endurnýjun á íbúðamarkaði viðkomandi svæða.

Þegar horft er á þróun síðustu tveggja ára kemur í ljós að mesta fjölgunin hefur einnig orðið á fyrrgreindum landshlutum, mest á Suðurnesjum (7,0%), á Suðurlandi (3,4%) og á höfuðborgarsvæðinu (2,1%). Mestur þrýstingur á hækkanir íbúðaverðs skapast þar sem fólksfjölgun er mest.

Árleg meðalfjölgun/-fækkun íbúa sl. 2 ár (og sl. 15 ár) m.v. 1. jan 2018





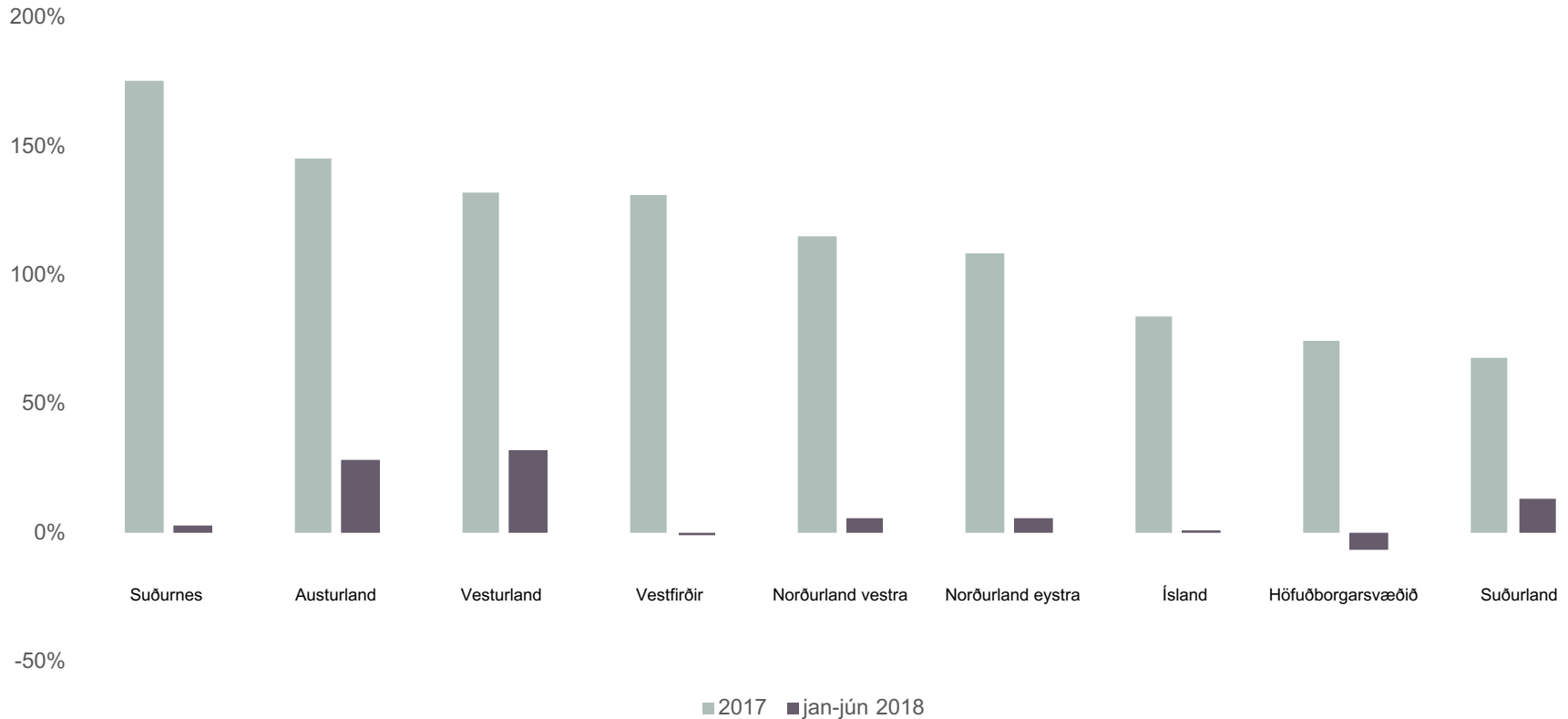
Verulega dregur úr hækkunarþrýstingi íbúða vegna Airbnb

Á það sérstaklega við um höfuðborgarsvæðið

Seldum óskráðum gistinguþöfnum fjölgaði einungis um tæplega 1% á fyrri hluta þessa árs. Til samanburðar fjölgaði þeim um 84% á síðastliðnu ári. Má rekja breytinguna að verulegu leyti til samdráttar um 19% í júní síðastliðnum. Á fyrstu fimm mánuðum þessa árs hafði seldum óskráðum gistinguþöfnum fjölgað um 9%. Bendir þetta til minni árstíðasveiflu í seldum óskráðum gistinguþöfnum og að hinum skráða markaði gangi betur að mæta eftirspurn eftir gistingu á háannatíma ferðabjónustunnar. Fram til þessa hefur hinn skráði markaður átt erfitt með að mæta eftirspurn ferðamanna eftir gistingu sem ýtti undir vöxt hins óskráða markaðar. Virðist nú orðin breyting þar á.

Höfuðborgarsvæðið, sem á síðasta ári seldi rúmlega 60% allra óskráðra gistinguþöfna, seldi um 6% færri óskráðar gistinguþöfn á fyrri hluta þessa árs miðað við sama tímabil á síðastliðnu ári. Ætti þetta að draga úr hækkunarþrýstingi íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu. Þá hægir einnig á fjölgun seldra óskráðra gistinguþöfna á öllum öðrum landsvæðum. Má því gera ráð fyrir minnkandi hækkunarþrýstingi á íbúðaverð vegna óskráðrar gistingar á landsvísu. Um 15% af heildarhækkun raunverðs íbúða á þriggja ára tímabili frá síðasta ársfjórðungi ársins 2014 mátti rekja til þessa þáttar samkvæmt mati Seðlabankans.

Seldar óskráðar gistinguþöfn, hlutfallsleg breyting á völdum tímabilum



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og Greining Íslandsbanka



Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu tæplega tvöfalt hærri

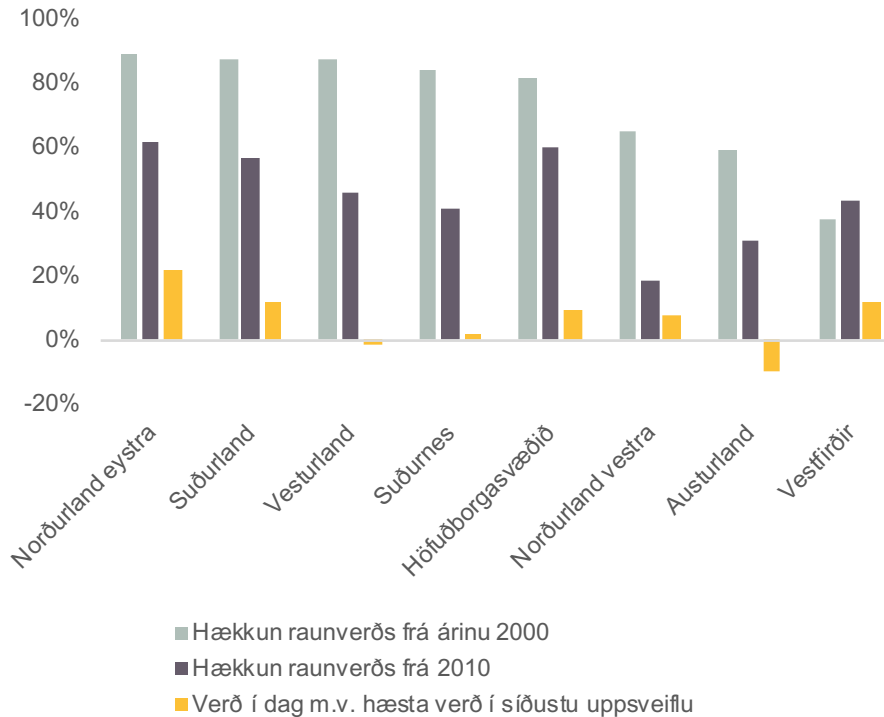
...en að meðaltali á landsbyggðinni. Hvergi meiri hækkun íbúðaverðs en á Norðurlandi Eystra

Meðalfermetraverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu er um 447 þús. kr. um þessar mundir. Til samanburðar er meðalfermetraverð íbúða á landsbyggðinni um 259 þús. kr. Er því næstum tvöfalt álag (1,7x) á íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu m.v. íbúðaverð á landsbyggðinni að meðaltali.

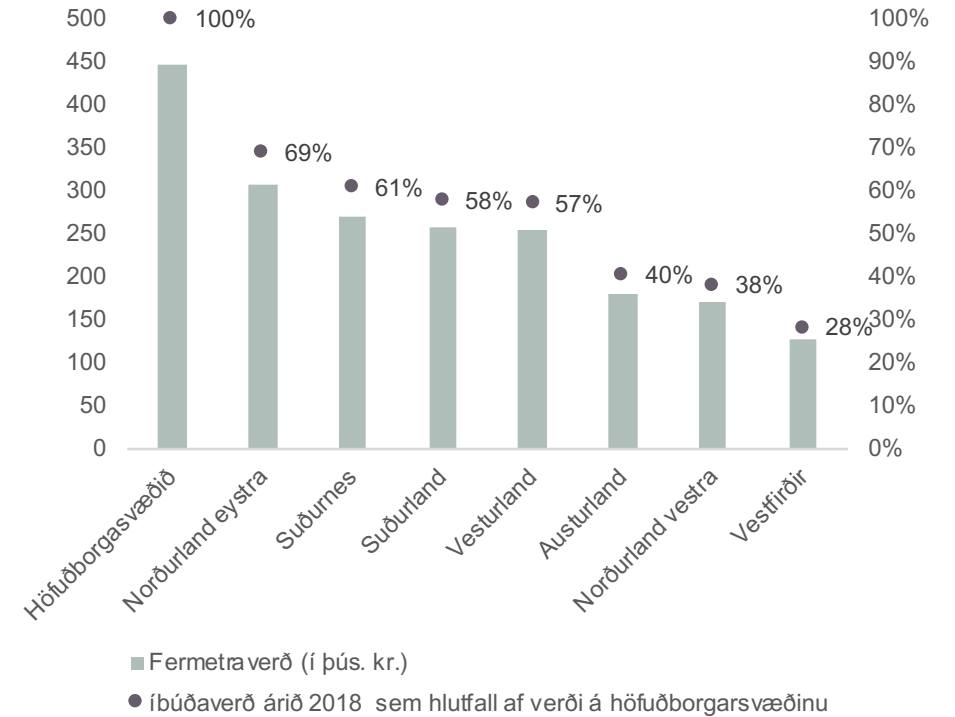
Raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkaði hraðar en á landsbyggðinni í núverandi uppsveiflu allt fram til ársins 2017 þegar sú þróun snerist við. Á því ári hækkaði raunverð á landsbyggðinni um 21% á meðan það hækkaði um 17% á höfuðborgarsvæðinu. Á líðandi ári hefur raunverð íbúða svo hækkað umtalsvert hraðar á landsbyggðinni eða um 12% á meðan það hefur einungis hækkað um 3% á höfuðborgarsvæðinu. Fyrir vikið er ekki hægt að segja að áðurgreint álag á íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu sé að aukast en það er nú sambærilegt og það var á árinu 2000.

Mesta hækkun íbúðaverðs hefur átt sér stað á Norðurlandi Eystra, hvort sem horft er einn eða tvo áratugi aftur í tímann. Þar á eftir hefur íbúðaverð hækkað mest á suðvesturhorni landsins. Er það í takti við almenna íbúafjölgun og uppgang ferðaþjónustunnar í núverandi uppsveiflu sem hefur að miklu leyti verið bundið við suðvesturhorn landsins.

Þróun á raunverði íbúða eftir landsvæðum



Fermetraverð eftir landsvæðum og fermetraverð á landsbyggðinni sem hlutfall af fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu





Miðbærinn og nærliggjandi svæði dýrust

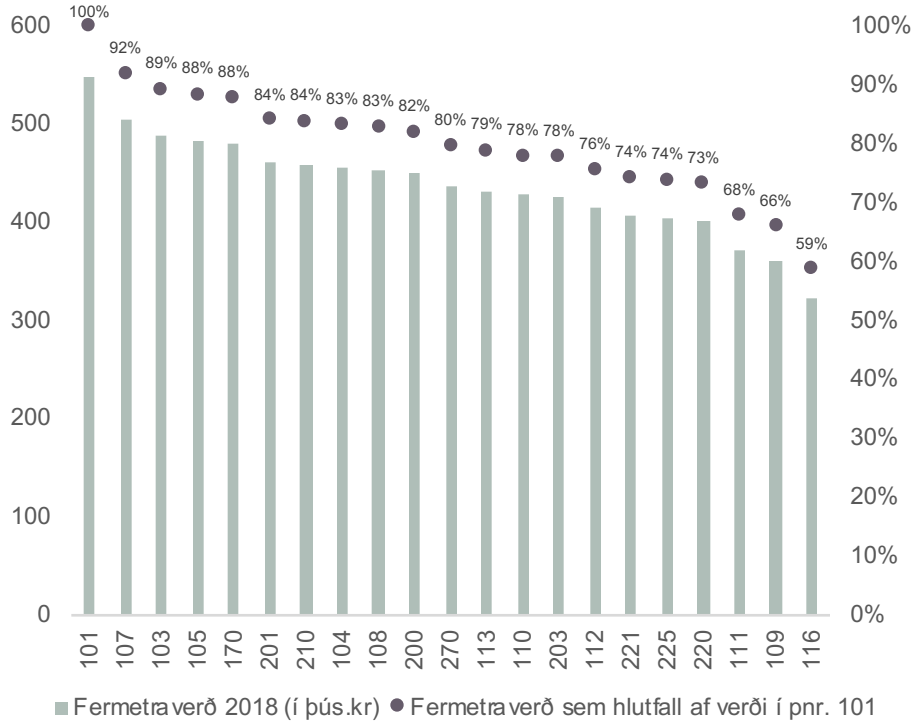
Raunverð íbúða allra póstnúmera á höfuðborgarsvæðinu í sögulegu hámarki

Dýrustu íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eru sem fyrr staðsettar í miðbænum en þar er meðalfermetraverð um 548 þús. kr. um þessar mundir. Einnig hefur raunverð í miðbænum hækkað meira en á öðrum svæðum til lengri tíma og því er svokallað miðbæjaralag alla jafna að aukast og miðbærinn að verða hlutfallslega dýrari en önnur hverfi yfir tíma. Þar á eftir koma þau svæði sem að liggja í nálægð við miðbæinn (póstnúmer 107, 103, 105 og 170) þar sem meðalfermetraverð er á bilinu 481–503 þús. kr.

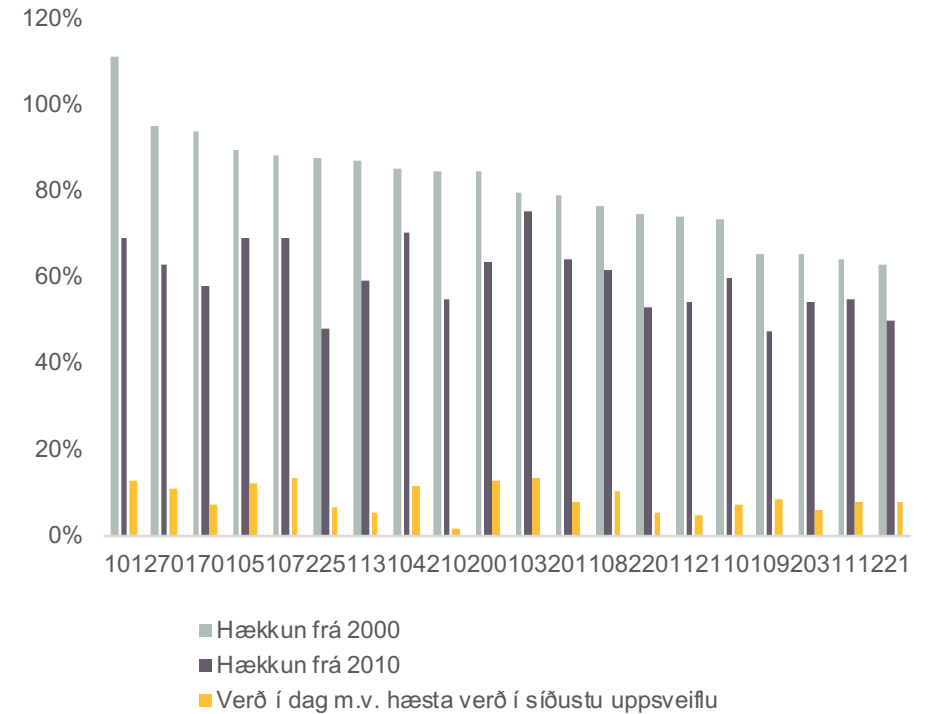
Raunverð íbúða hefur hækkað mest í miðbænum, eða um 111%, frá árinu 2000 og minnst í póstnúmeri 221 eða 63%. Þegar einungis er horft á núverandi uppsveiflu, eða frá árinu 2010, hefur raunverð íbúða hækkað mest í póstnúmeri 103 eða 75% og minnst í póstnúmeri 109 eða 47%.

Raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu er í sögulegu hámarki óháð því hvaða póstnúmera er horft til. Um þessar mundir eru raunverð íbúða á fjórum dýrustu póstnúmerum höfuðborgarsvæðisins (101, 107, 103 og 105) á bilinu 13–14% hærri en það náði hæst í seinustu uppsveiflu.

Fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum árið 2018



Þróun raunverðs íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum





Miðbæjaralagið hefur aukist umtalsvert undanfarna áratugi

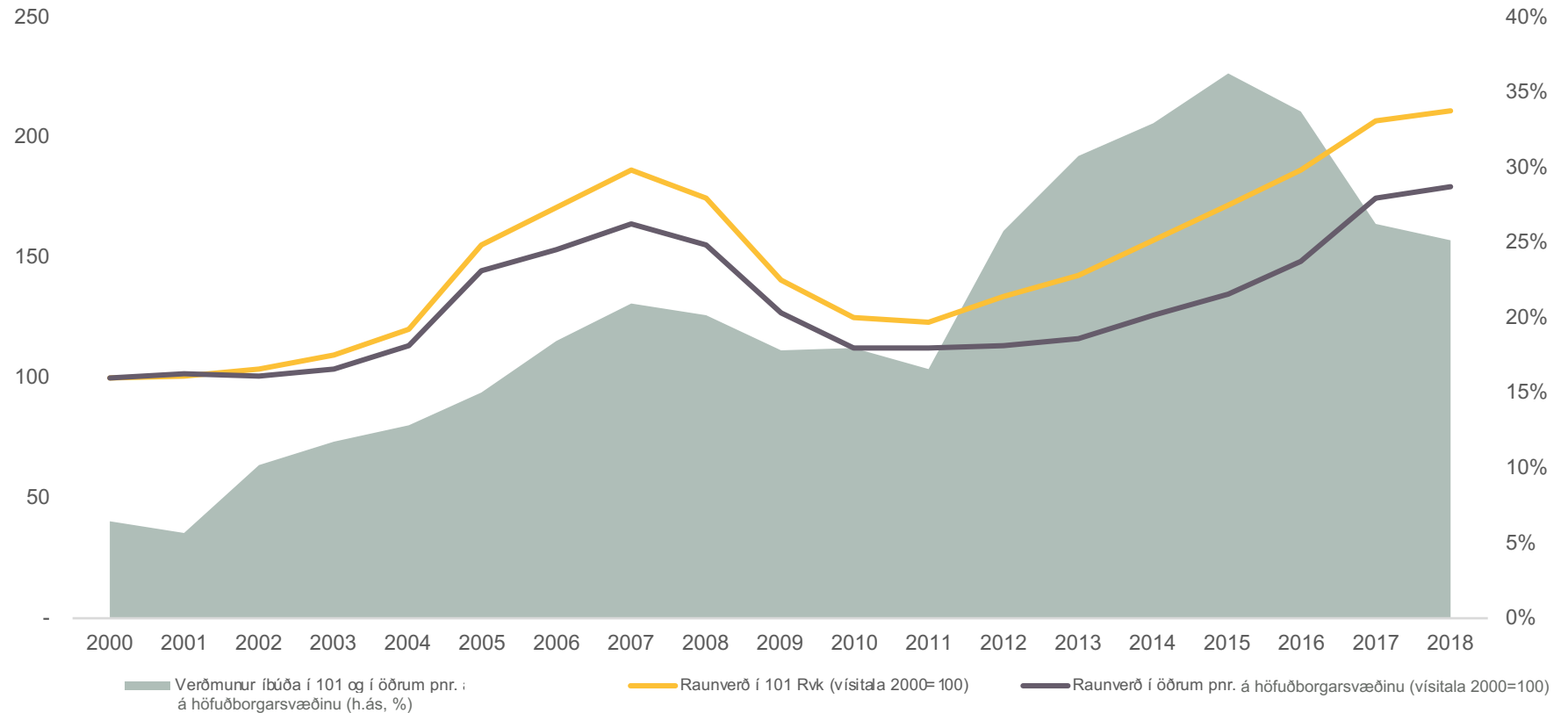
Íbúðir í 101 um fjórðungi dýrari en íbúðir á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins að meðaltali

Líkt og áður segir er raunverð íbúða sem staðsettar eru í miðbænum það hæsta sem finnst hér á landi. Hefur þetta verið raunin um nokkurt skeið og gjarnan nefnt „miðbæjarlag“ í umræðu um húsnæðismarkaðinn.

Þegar þróun raunverðs íbúða sem staðsettar eru í miðbænum á höfuðborgarsvæðinu er borin saman við þróun raunverðs íbúða á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins að meðaltali síðastliðna tvo áratugi eða svo sést að miðbæjaralagið hefur farið úr því að vera um 6% við síðustu aldamót í það að vera um 25% um þessar mundir.

Hæst náði miðbæjaralagið 36% á árinu 2015 en á undanförmum þremur árum hefur það gengið aðeins til baka.

Þróun raunverðs íbúða í miðbænum og á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins og miðbæjaralagið





Raunverð smærri íbúða hækkað mest í núverandi uppsveiflu

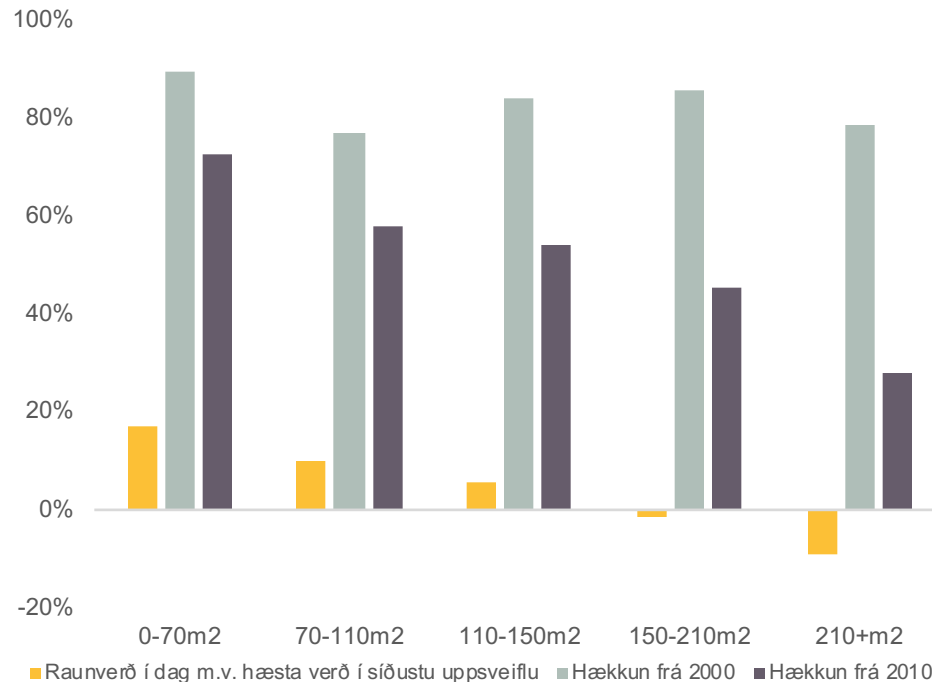
Hver fermetri íbúða undir 70 m² rúmlega þriðjungi dýrari en hjá eignum yfir 70 m² að meðaltali

Raunverð íbúða undir 70 m² hefur hækkað mest hvort sem horft er einn (73%) eða tvo (89%) áratugi aftur í tímann. Í núverandi uppsveiflu hefur hækkun raunverðs verið meiri eftir því sem íbúðirnar eru smærri, þ.e. íbúðir sem eru undir 70 m² hafa hækkað mest, íbúðir í næsta stærðarflokki fyrir ofan næstmest og svo koll af kolli. Er þetta ólíkt þeirri þróun sem átti sér stað í síðustu uppsveiflu þar sem hækkun á húsnæði í stærsta stærðarflokknum var mest og svo minni eftir því sem stærð húsnæðis minnkaði. Hefur þessi þróun leitt til þess að raunverð smærri íbúða er í sögulegu hámarki og er til að mynda raunverð íbúða undir 70 m² um þessar mundir 17% yfir því sem það var hæst í síðustu uppsveiflu. Á móti er svo raunverð íbúða í tveimur stærstu stærðarflokkunum á bilinu 1–9% undir því sem það var hæst í síðustu uppsveiflu.

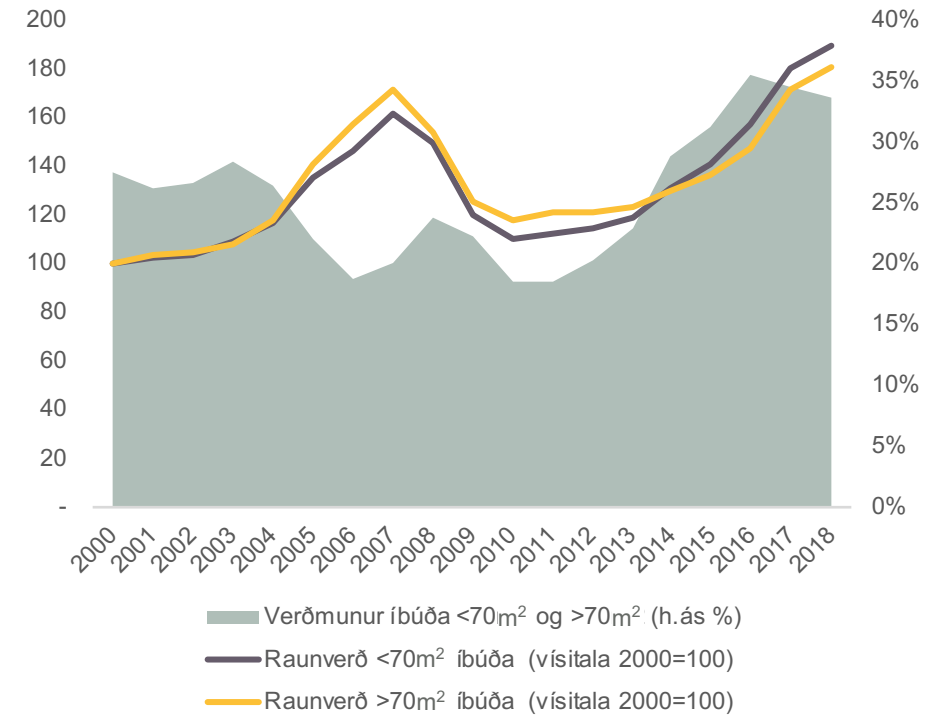
Hver fermetri íbúða undir 70 m² er rúmlega þriðjungi dýrari (34%) en hjá eignum yfir 70 m² að meðaltali um þessar mundir. Hefur álag á hvern fermetra smærri íbúða aldrei verið eins hátt.

Er það í línu við lýðfræðilega þróun sem hefur aukið hlutfallslega eftirspurn eftir smærri eignum. Þá gerir þetta m.a. ungu fólki, sem býr alla jafna yfir minni kaupgetu en þeir eldri, erfiðara um vik með að eignast húsnæði.

Þróun á raunverði eftir stærðarflokkum



Verðþróun eftir stærðarflokkum og verðálag á fermetraverð íbúða undir 70 m²





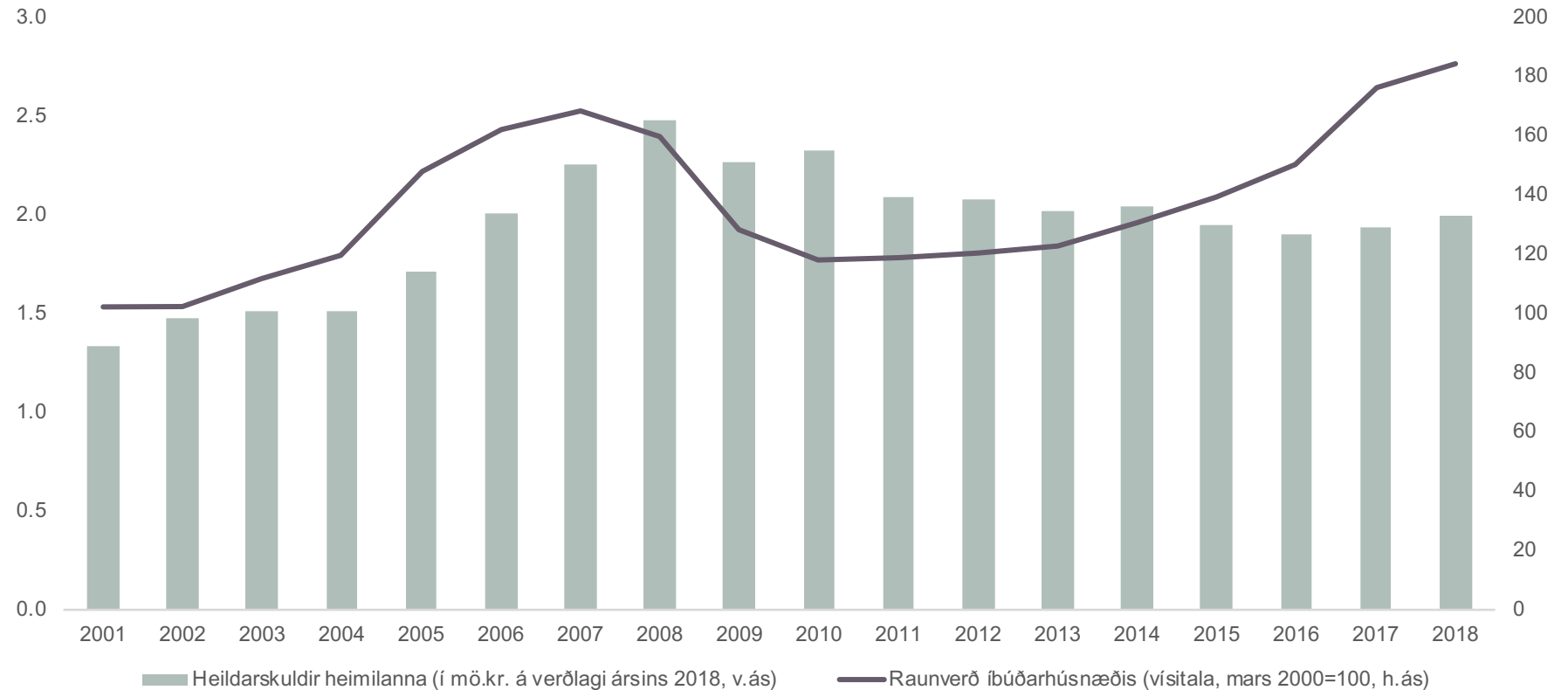
Hækkun á heilbrigðari grunni en í síðustu uppsveiflu

Heimilin mun betur í stakk búin til að mæta fjárhagslegu áfalli í þessari uppsveiflu

Heimili landsins skulda um þessar mundir um 2.000 ma. kr. Skuldir heimilanna voru í kringum 2.500 ma. kr. árið 2008 og hafa því lækkað um tæpa 500 ma. kr. eða 20% síðan þá. Raunverð íbúða lækkaði eftir efnahagsáfallið og náði lágmarki árið 2010 áður en það hóf að rísa aftur. Frá þeim tíma hefur raunverð íbúða hækkað um 56%. Á sama tíma hafa skuldir heimilanna lækkað um 14%. Bæði hafa því skuldir lækkað og íbúðaverð hækkað sem leiðir af sér lækkandi veðsetningarlutfall, aukið eigið fé heimilanna og aukinn viðnámsprótt þeirra gagnvart fjárhagslegum áföllum.

Í síðustu uppsveiflu hækkaði raunverð íbúða um 65% á tímabilinu 2001–2007 en staðvirtar skuldir heimilanna jukust um 70% á sama tímabili. Bendir það til þess að verðhækkanir íbúða hafi að miklu leyti verið drifnar áfram af aukinni lántöku heimilanna. Í síðustu uppsveiflu hækkaði því veðsetningarlutfall, eigið fé heimilanna dróst saman og heimilin voru því viðkvæmari gagnvart fjárhagslegum áföllum en í núverandi uppsveiflu. Það er ánægjulegt að sjá að þetta virðist ekki uppi á teningnum að þessu sinni.

Heildarskuldir heimilanna á verðlagi ársins 2018 og raunverð íbúðarhúsnæðis



Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands og Samskipti og Greining Íslandsbanka



Mesta skuldsetningin á Suðurnesjum

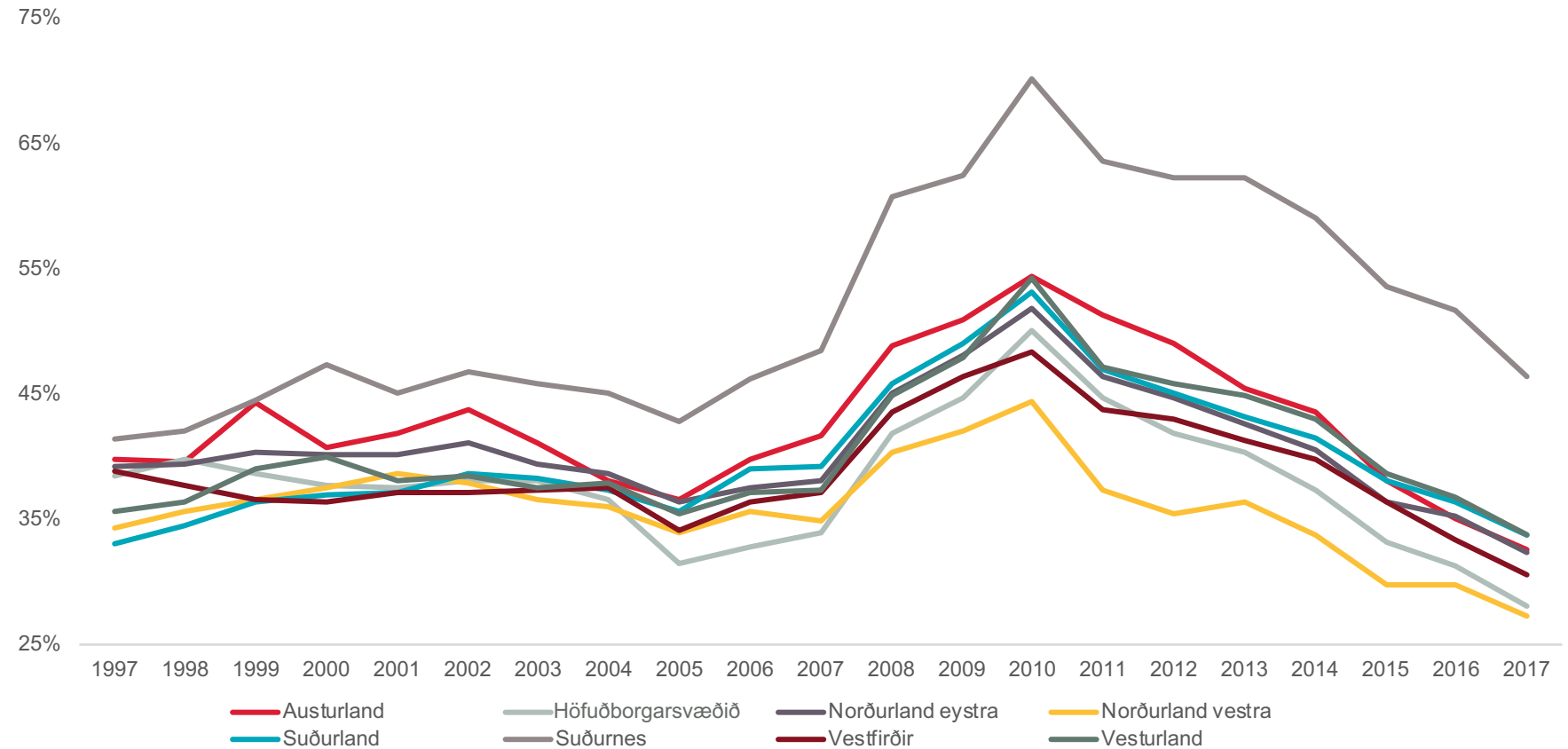
Minnst á Norðurlandi vestra og á höfuðborgarsvæðinu

Mikil hækkun íbúðaverðs og jákvæð þróun á skuldum heimilanna í núverandi uppsveiflu nær til alls landsins og hefur veðsetningarhlutfall lækkað alls staðar. Í síðustu uppsveiflu átti hið andstæða sér stað og veðsetningarhlutfall hækkaði á öllu landinu. Núverandi uppsveifla byggir því á öllu heilbrigðari og áhættuminni grunni en sú síðasta og á það við um allt landið.

Athygli vekur að þrátt fyrir að dregið hafi úr skuldsetningu á öllum landsvæðum er skuldsetning nokkuð ólík þeirra á milli. Hún er t.d. 70% hærri á Suðurnesjum en á Norðurlandi vestra.

Nokkuð veðrymi er til staðar hjá heimilum landsins um þessar mundir og svigrúm til aukinnar skuldsetningar. Vaxtastig hefur mikil áhrif á hvata heimilanna til lántöku og hvetur lægra vaxtastig að öðru óbreyttu til aukinnar lántöku sem getur myndað þrýsting til hækkunar á íbúðaverði.

Veðsetningarhlutfall (íbúðaskuldir/fasteignamat húsnæðis) eftir landsvæðum



Heimild: RSK og Greining Íslandsbanka



Rúmlega $\frac{3}{4}$ hluti heildarskulda heimilanna verðtryggðar skuldir

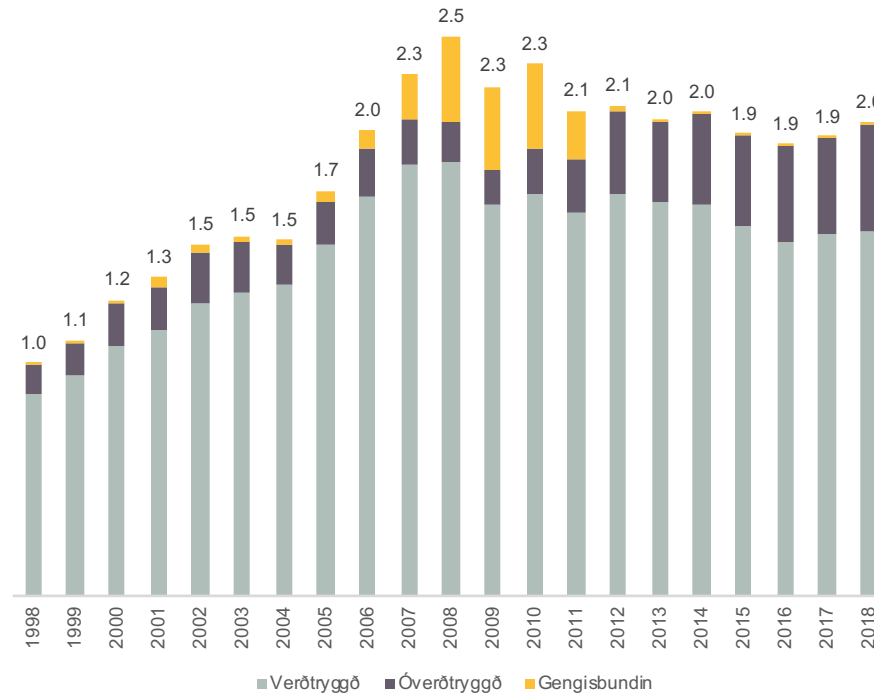
Rúmur helmingur skulda heimilanna gagnvart bankakerfinu og lífeyrissjóðir gegna stærra hlutverki nú

Um 77% heildarskulda heimilanna eru verðtryggðar. Verðtryggð lán bera lægri greiðslubyrði framan af lánstímanum en óverðtryggð og því er auðveldara að standast greiðslumat sé lánið verðtryggt. Í því felst kerfisbundinn hvati til verðtryggðar skuldsetningar. Þrátt fyrir að lántakendum standi bæði verðtryggð og óverðtryggð lán til boða geta komið upp tilfelli þar sem verðtryggð skuldsetning reynist eini raunhæfi valkosturinn fyrir lántakendur vilji þeir eignast húsnæði. Óverðtryggð lán fara þó vaxandi og hafa aldrei verið eins stór hluti af heildarskuldum heimilanna líkt og nú.

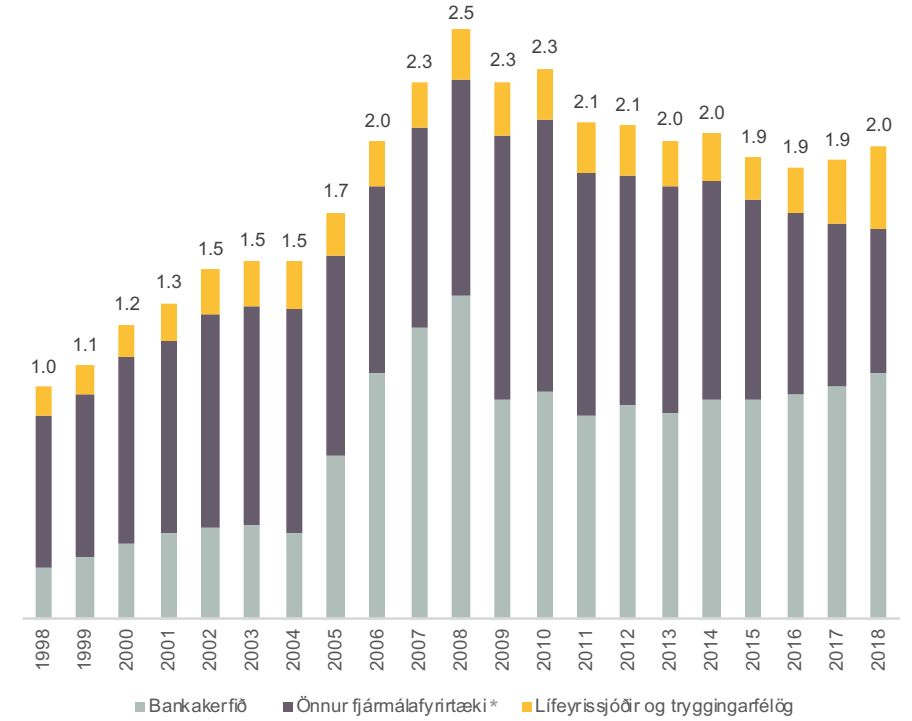
Lífeyrissjóðir hafa aukið samkeppni á meðal lánveitenda húsnæðislána sem hefur leitt til bættra vaxtakjara lántakenda. Innkoma lífeyrissjóðanna og hagfelldara vaxtaumhverfi hafa eflaust átt ríkan þátt í aukningu á skuldum heimilanna á líðandi og síðastliðnu ári.

Fjármálaeftirlitið hefur nú sett reglur um hámark veðhlutfalls fasteignalána m.a. til að tryggja að lánveitendur slaki ekki á lánaskilyrðum í harðnandi samkeppnisumhverfi líkt og gerðist í síðustu uppsveiflu. Heimili landsins búa því við ríkari takmarkanir hvað skuldsetningu varðar og því ólíklegt að áhættusöm skuldsetning heimilanna endurtaki sig með sambærilegum hætti og í síðustu uppsveiflu.

Heildarútlán heimila eftir útlánategund á verðlagi ársins 2018 (í mö. kr.)



Heildarskuldir heimila eftir lánveitanda á verðlagi ársins 2018 (í mö. kr.)





Val á lánaformi mótast af verðbólgu og verðbólguvæntingum

Lækkandi verðbólguvæntingar 2016 juku vinsældir verðtryggðra lána á ný

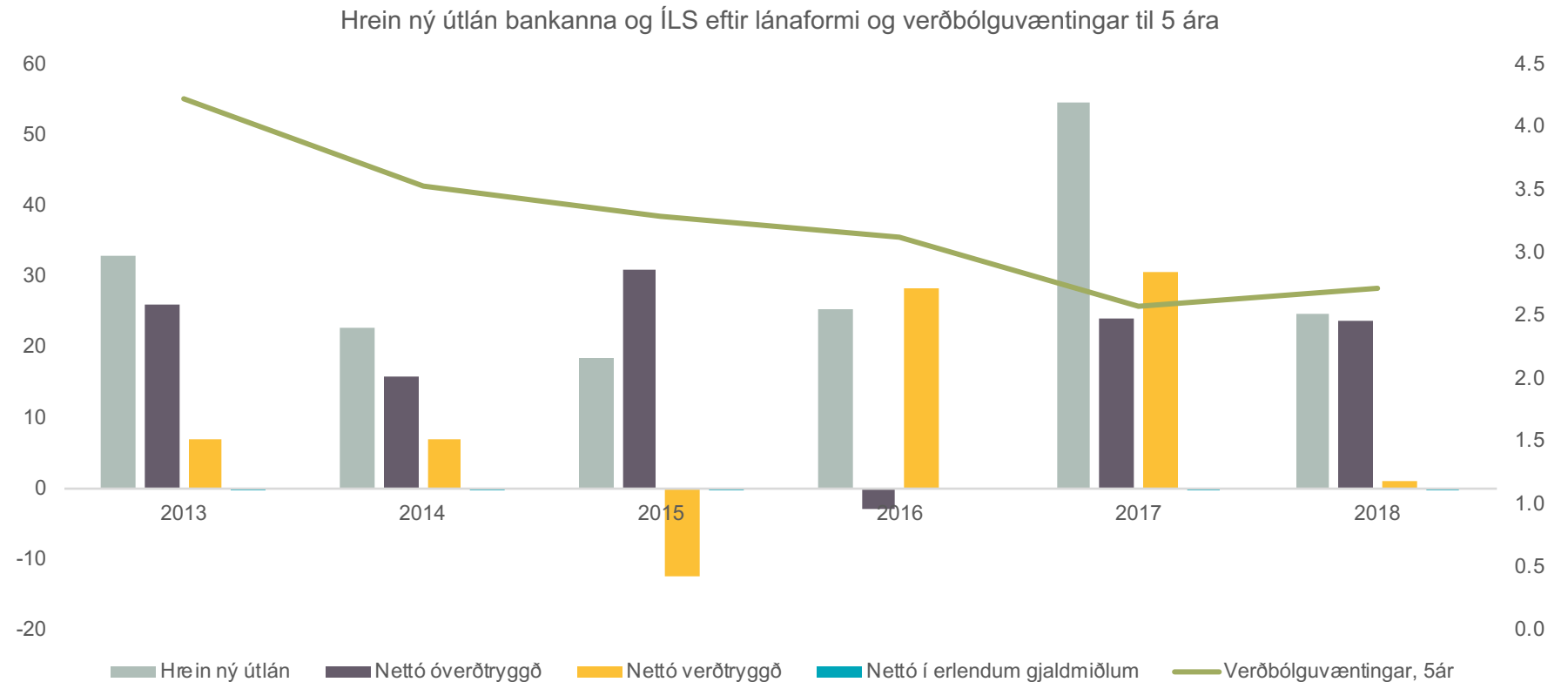
Heimilin sóttu frekar í óverðtryggð lán á árunum 2013–2015. Ástæðan er m.a. sú að á þessum tíma voru væntingar um talsverða verðbólgu en 5 ára verðbólguvæntingar markaðsaðila lágu á bilinu 3–4,5%. Eflaust spilar neikvæð upplifun lántakenda af verðtryggðum lánum í efnahagsáfallinu einnig inn í þessa lántökuhegðun enda jukust óverðtryggðar skuldir heimilanna hlutfallslega hraðar en verðtryggðar öll árin á tímabilinu 2009–2016.

Hrein ný verðtryggð lán aukast svo meira en óverðtryggð á árunum 2016 og 2017. Þá höfðu verðbólguvæntingar náð viðunandi stigi eftir nokkuð stöðuga lækkun. 5 ára verðbólguvæntingar markaðsaðila voru til að mynda komnar niður í 2,5% undir lok ársins 2017.

Á fyrri hluta ársins 2018 sóttu heimilin frekar í óverðtryggt en verðtryggt húsnæðislán. Á sama tíma jukust verðbólguvæntingar markaðsaðila sem kann að skýra aukna eftirspurn eftir óverðtryggðum lánum á ný.

Verðbólgu- og vaxtahorfur hafa með réttu áhrif á val lántakenda á lánaformi og með aukinni samkeppni á meðal lánveitenda hefur hagur lántakenda vænkast m.a. með lægri vaxta- og endurfjármögnunarkostnaði.

Ný íbúðalán innlánsstofnana og ÍLS til heimila, uppgreiðslur eldri lána eftir lánaformi og verðbólguvæntingar til 5 ára





Verðbólga rís tímabundið yfir markmið Seðlabankans

...en við gerum samt sem áður ráð fyrir lækkun vaxta samhliða minnkandi spennu í hagkerfinu

Verðbólga hefur undanfarið verið rétt við 2,5% verðbólguþakmið Seðlabankans eftir fjögurra ára tímabil verðbólgu undir þakmiði 2014–2017. Dreigið hefur úr verðbólguþrýstingi frá íbúðaverði, en á sama tíma hafa áhrif mikillar styrkingar krónu á árunum 2016–2017 á verðlag innfluttra vara fjarað út.

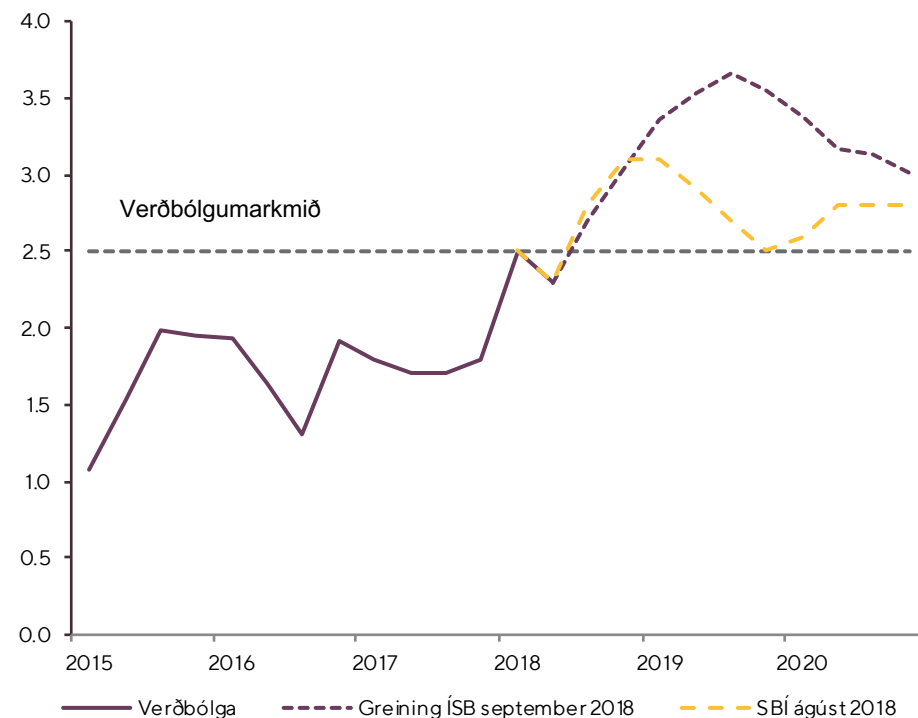
Útlit er fyrir vaxandi verðbólgu og mun nýleg gengisveiking krónu skila sér í hærra verðlagi innfluttra vara, gangi hún ekki til baka á komandi vikum. Við teljum að verðbólga verði að meðaltali 3,5% árið 2019 og 3,2% árið 2020. Til grundvallar liggja forsendur um hóflega hækkun launa og húsnæðisverðs þegar fram í sækir, ásamt forsendum um lítið breytt gengi krónu á seinni hluta spátímans.

Stýrivextir Seðlabankans hafa verið óbreyttir í 4,25% frá október 2017. Áður höfðu vextirnir lækkað um 1,5% frá miðju ári 2016. Raunstýrivextir hafa hins vegar haldið áfram að lækka jafnt og þétt á flesta mælikvarða.

Vaxandi verðbólga mun í spá okkar áfram leiða til nokkurrar lækkunar raunstýrivaxta. Samt sem áður er ekki útilokað að Seðlabankinn muni lækka nafnvextina þegar fram í sækir, spennu í hagkerfinu minnka og verðbólguhorfur batna að nýju. Nafnstýrivextir gætu því lækkað um 0,25% á árinu 2019.

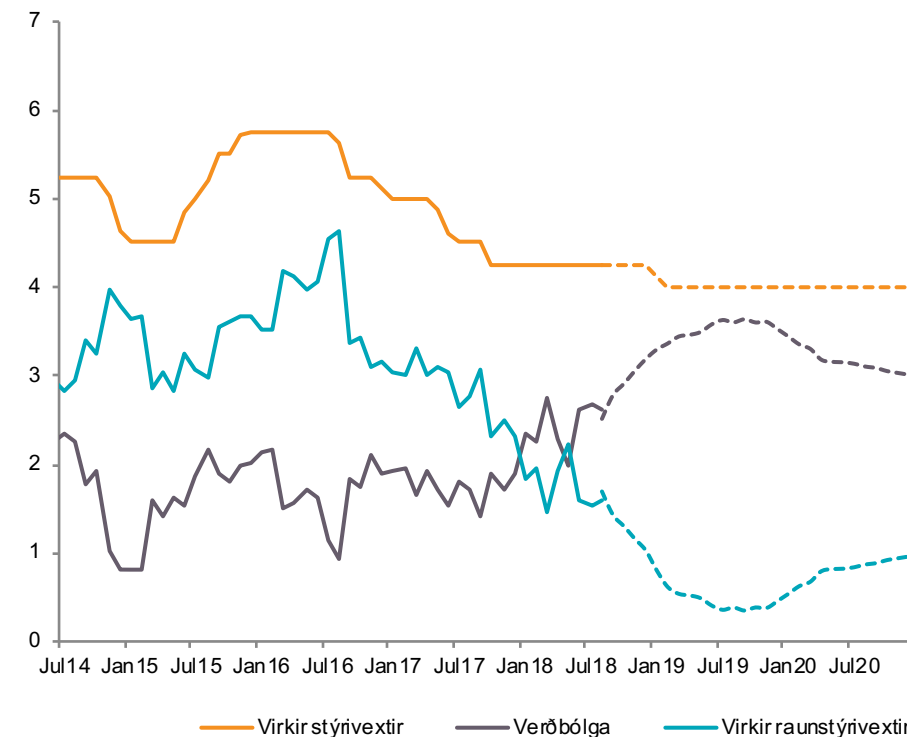
Verðbólga og verðbólguþak

%



Verðbólga, stýrivextir og stýrivaxtasþá

%





Skuldsetning m.v. ráðstöfunartekjur hefur minnkað talsvert

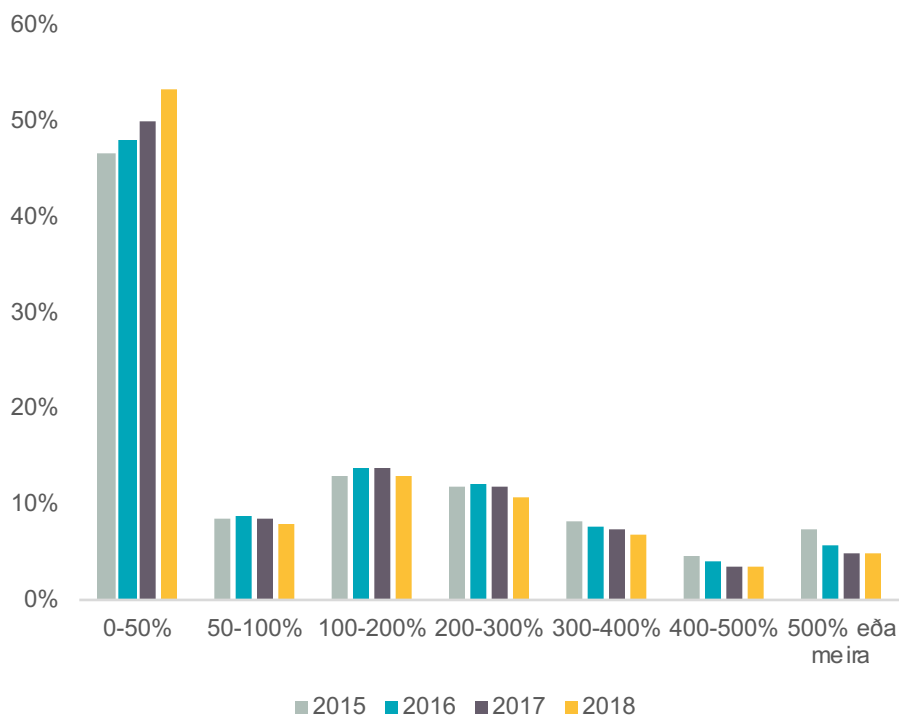
...og eru vaxtagjöld fyrir vikið minna íþyngjandi fyrir fjárhag landsmanna

Skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum á ári gefur m.a. vísbendingu um það hve auðvelt/erfitt það er fyrir lántakendur að þjónusta greiðslubyrði lána. Því lægra sem hlutfallið er því minni hluti ráðstöfunartekna fer í að þjónusta greiðslubyrði lána. Rúmlega helmingur landsmanna skuldar 50% eða minna af sínum ráðstöfunartekjum á ári. Þessum hópi hefur fjölgað um 7 prósentustig frá árinu 2015.

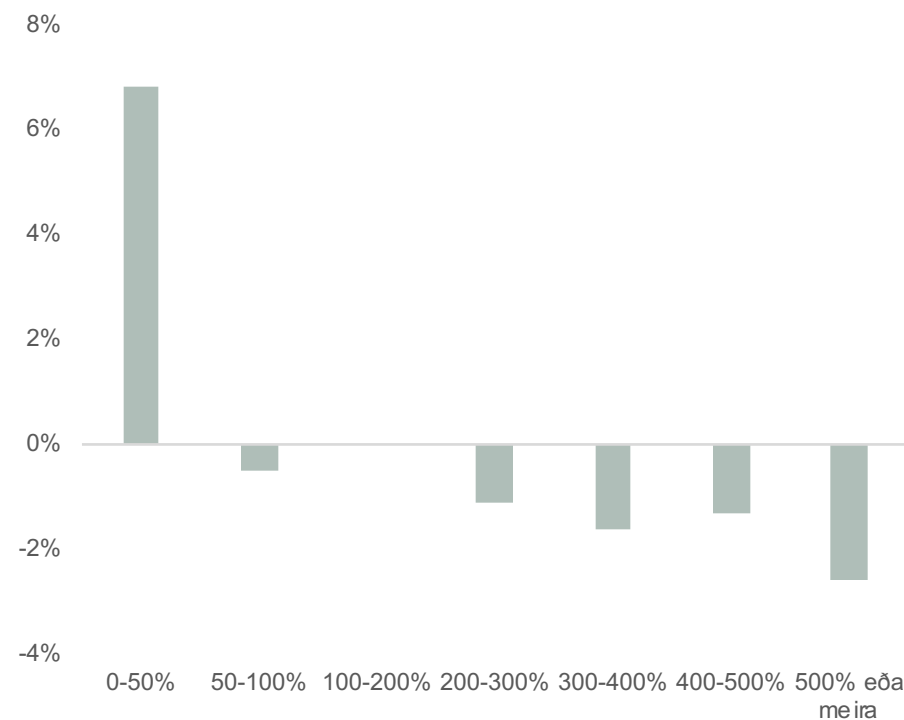
Fækkað hefur í öllum þeim hópum sem skulda meira en 50% af ráðstöfunartekjum sínum á ári að undanskildum hópi þeirra sem skulda á bilinu 100–200% af ráðstöfunartekjum þar sem hlutfallið hefur staðið í stað frá árinu 2015. Endurspeglar þetta jákvæða þróun á skuldastöðu og ráðstöfunartekjum landsmanna þar sem að minni hluti ráðstöfunartekna fer í greiðslu á vaxtagjöldum nú en áður. Einnig er þetta til marks um aukinn viðnámsþrótt landsmanna komi til fjárhagslegs bakslags.

Stærsti hluti skulda heimilanna eru íbúðaskuldir, eða um 77%. Við lánsúmsókn ber lántaka að standast greiðslumat fyrir lántökunni þar sem hæfi viðkomandi aðila til að þjónusta greiðslubyrði lána er metið. Kemur það fyrirkomulag að einhverju leyti í veg fyrir að lántakendur gangist við íþyngjandi skuldsetningu og styður þannig við heilbrigða skuldsetningu landsmanna.

Hlutfallslegur fjöldi landsmanna eftir skuldsetningarflokkum (skuldir/ráðstöfunartekjur)



%-stigsbreyting í hlutfallslegum fjölda landsmanna eftir skuldsetningarflokkum (skuldir/ráðstöfunartekjur) frá 2015





Engin merki um aukna skuldsetningu fyrstu kaupenda

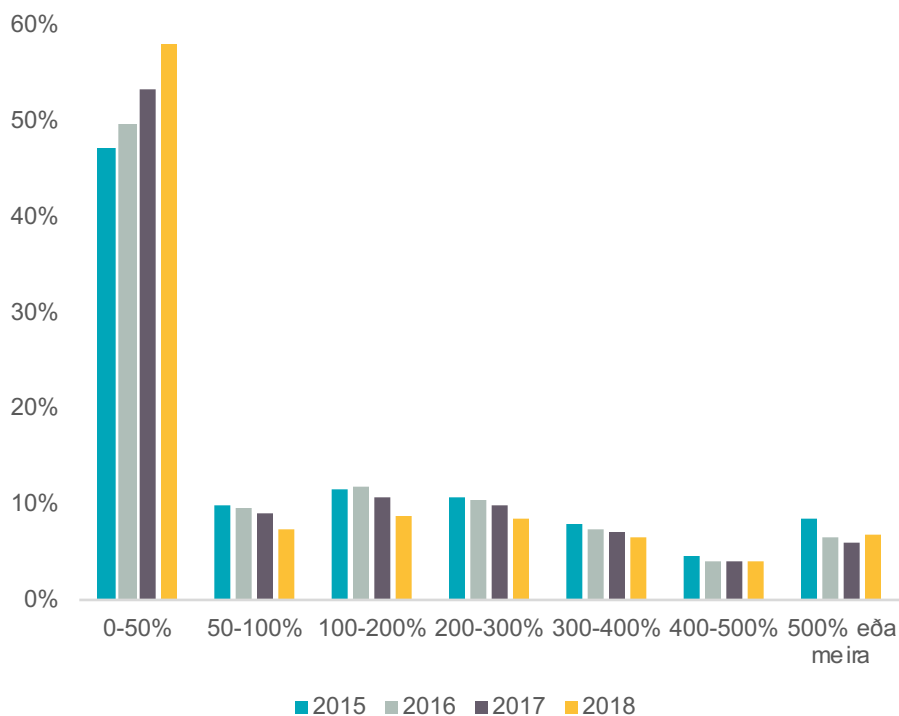
Þvert á móti hefur skuldsetning þeirra einnig þróast með jákvæðum hætti

Þegar skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum á ári eru skoðaðar fyrir algengan aldur fyrstu kaupenda (25–34 ára) koma í ljós sambærilegar niðurstöður og fyrir landsmenn í heild. Ívið fleiri skulda sem nemur 50% eða minna af ráðstöfunartekjum á ári í þessum aldurshópi en þegar horft er til allra landsmanna í heild. Engu að síður eru einnig fleiri á þessum aldri sem skulda meira en 400% af ráðstöfunartekjum á ári (11%) en þegar horft er til allra landsmanna í heild (8%).

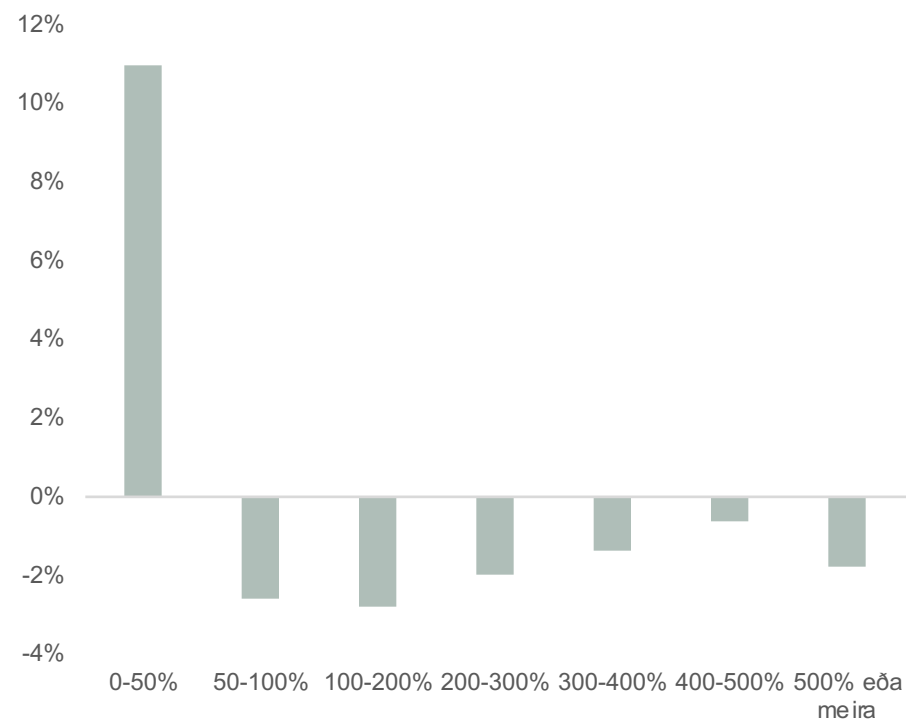
Bendir þetta til þess að það séu fleiri aðilar á þessum aldri sem búa við mikla skuldsetningu heldur en þegar horft er til landsmanna í heild. Engu að síður eru færri á þessum aldri sem glíma við slíkar kringumstæður núna en á árinu 2015 þegar hlutfallið nam 13%. Hefur skuldsetning þessa aldurshóps því minnkað.

Fyrstu kaupendur geta undir vissum kringumstæðum fengið undanþágu til að skulda allt að 90% af ýmist fasteigna- eða markaðsvirði íbúða á meðan aðrir kaupendur mega undir eðlilegum kringumstæðum ekki skulda sem nemur meira en 85% af fasteigna- eða markaðsvirði íbúðar. Þetta gæti skýrt hærri hlutfall aðila með íþyngjandi skuldsetningu í þessum aldurshópi en almennt gengur og gerist.

Hlutfallslegur fjöldi landsmanna á aldrinum 25–34 ára eftir skuldsetningarflokkum (skuldir/ráðstöfunartekjur)



Próséntustigsbreyting í hlutfallslegum fjölda landsmanna á aldrinum 25–34 ára eftir skuldsetningarflokkum (skuldir/ráðstöfunartekjur)





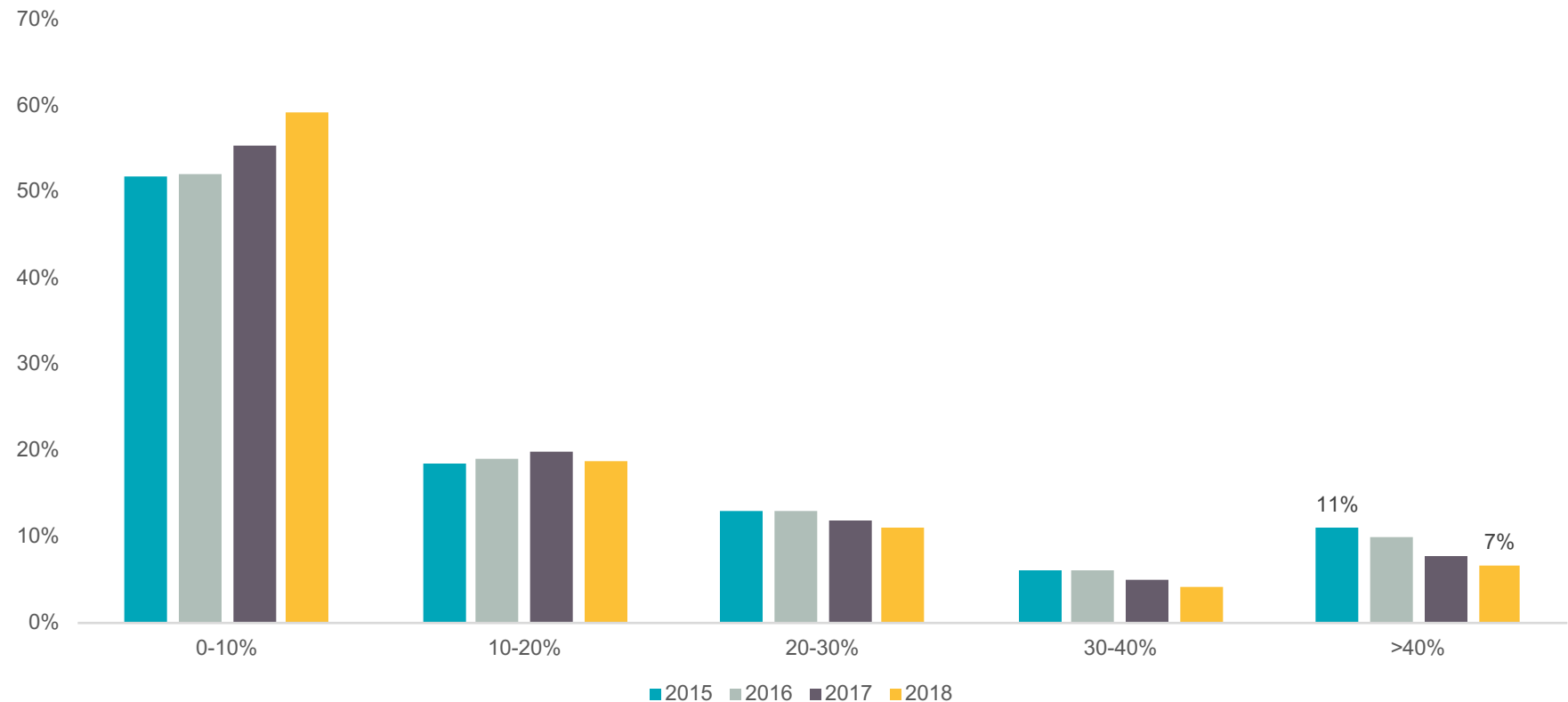
Sífelld færri sem glíma við íþyngjandi greiðslubyrði

Um 80% þjóðarinnar með greiðslubyrði skulda undir 20% af ráðstöfunartekjum

Greiðslubyrði skulda sem hlutfall af ráðstöfunartekjum landsmanna sýnir jákvæða þróun frá árinu 2015. Um þessar mundir búa um 7% landsmanna við íþyngjandi greiðslubyrði (>40% af ráðstöfunartekjum). Nam hlutfallið 11% árið 2015 og hefur það því lækkað um fjögur prósentustig.

Er þetta vegna þess að bæði hefur dregið úr skuldsetningu og vaxtaumhverfi hefur þróast í átt að lægri vöxtum. Þá hafa laun hækkað umtalsvert á tímabilinu sem um ræðir. Hefur því hluti ráðstöfunartekna landsmanna sem varið er í vaxtagjöld skulda lækkað talsvert. Samhliða því skapast svigrúm til að verja auknum hlut ráðstöfunartekna til annarrar neyslu eða til aukins sparnaðar.

Hlutfallslegur fjöldi landsmanna eftir greiðslubyrði allra lána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum



Heimild: Hagstofa Íslands og Greining Íslandsbanka



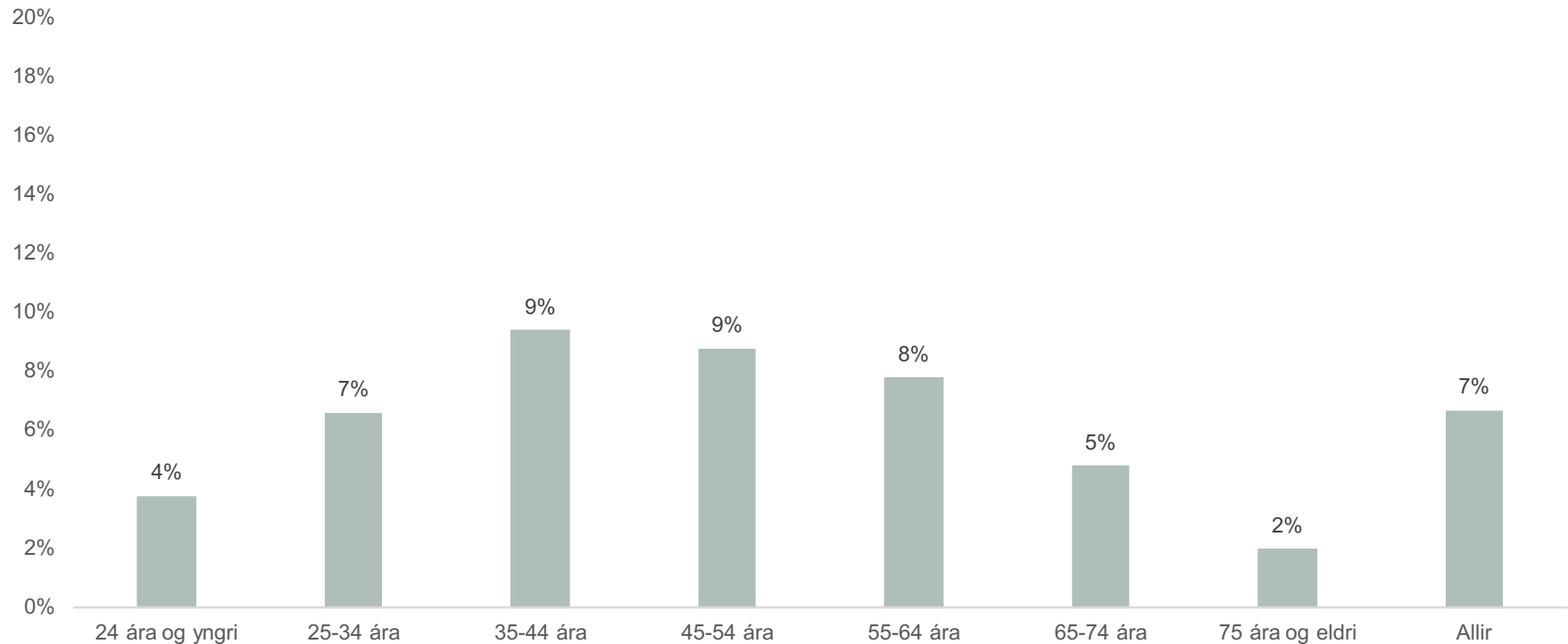
Íþyngjandi greiðslubyrði algengust á aldrinum 35–64 ára

Yngra fólk með hærri skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum en lægri greiðslubyrði sem gefur til kynna hagstæðari fjármögnun

Greiðslubyrði skulda sem hlutfall af ráðstöfunartekjum landsmanna eftir aldurshópum árið 2018 sýnir hvaða aldurshópar það eru sem búa við þyngstu greiðslubyrðina. Íþyngjandi greiðslubyrði er algengust á meðal landsmanna á aldrinum 35–64 ára. Um þessari mundir búa um 8–9% landsmanna á áðurgreindum aldri við íþyngjandi greiðslubyrði (>40% af ráðstöfunartekjum).

Þrátt fyrir að hlutfall aðila með mikla skuldsetningu miðað við ráðstöfunartekjur (>400%) sé yfir landsmeðaltali á aldrinum 25–34 þá er hlutfall aðila á þessum aldri með íþyngjandi greiðslubyrði undir landsmeðaltali. Getur þetta m.a. bent til þess að samsetning lána þessa aldurshóps og/eða vaxtakjör séu hagfelldari en annarra aldurshópa. Gæti þessi hópur t.d. notið góðs af því að vaxtakjör eru með hagfelldara móti í sögulegu samhengi um þessar mundir. Má einnig lesa úr þessu mögulegt tækifæri fyrir eldri aldurshópa til endurfjármögnunar á eldri og óhagstæðari lánum.

Hlutfallslegur fjöldi landsmanna eftir aldurshópum með íþyngjandi greiðslubyrði allra lána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum





Hvert renna öll þessi vaxtagjöld heimilanna?

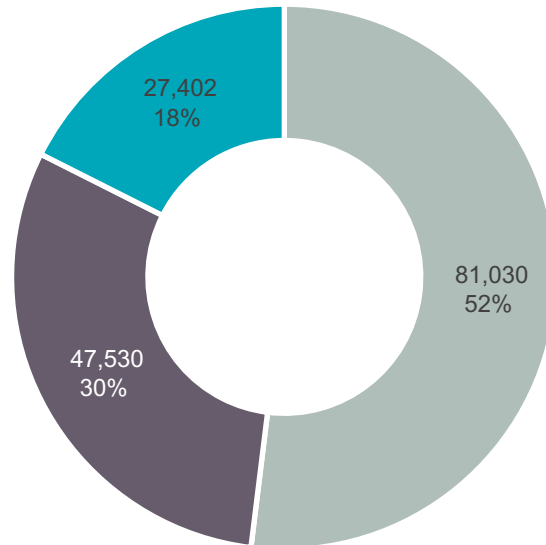
Samtals munu vaxta- og verðbótaálgur heimilanna nema u.þ.b. 156 mö. kr. á þessu ári

Skattframtöl einstaklinga benda til þess að vegnir meðalvextir á skuldum heimilanna séu um 5,6% á árlegum grundvelli eða um 111 ma. kr. Til viðbótar leggjast svo um 45 ma. kr. verðbætur á verðtryggð lán heimilanna gangi spá okkar um verðbólgu eftir. Samanlagðar vaxta- og verðbótaálgur heimilanna gætu því numið um 156 mö. kr. á líðandi ári.

Vaxtahækkun/-lækkun um 1% myndi þýða um 20 ma. kr. hækkun/lækkun vaxtagjalda fyrir heimilin. Sambærileg hreyfing á verðbólgu myndi þýða um 15 ma. kr. hækkun/lækkun á höfuðstól verðtryggðra lána heimilanna. Undirstrikar þetta mikilvægi vaxta- og verðstöðugleika þegar kemur að fjárhagslegum hagsmunum heimilanna.

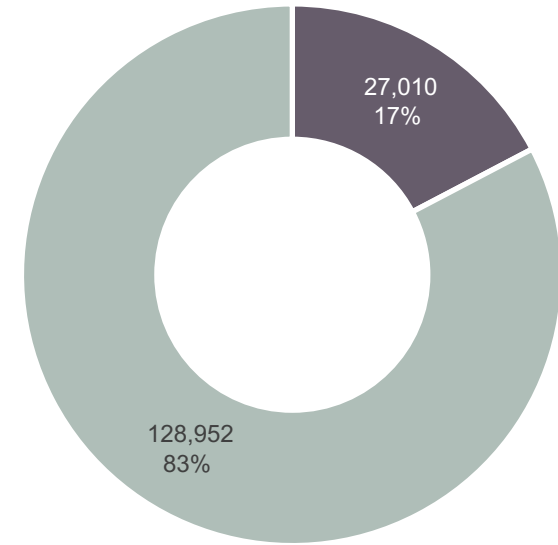
Bankakerfið tekur til sín rúman helming af vaxta- og verðbótaálgum heimilanna. Önnur fjármálafyrirtæki (Íbúðalánasjóður) og lífeyrissjóðir taka svo restina. Að teknu tilliti til eignarhalds renna þessir fjármunir í raun að langstærstum hluta aftur til landsmanna í gegnum ríkissjóð.

Áætluð skipting vaxtatekna og verðbóta eftir lánveitenda



■ Bankakerfið ■ Önnur fjármálafyrirtæki ■ Lífeyrissjóðir

Áætluð skipting vaxtatekna og verðbóta að teknu tilliti til eignarhalds lánveitenda



■ Bankakerfið ■ Heimilin/Stofnanir í ríkiseigu



Áætlaðar eignir heimilanna rúmlega 7.400 ma. kr.

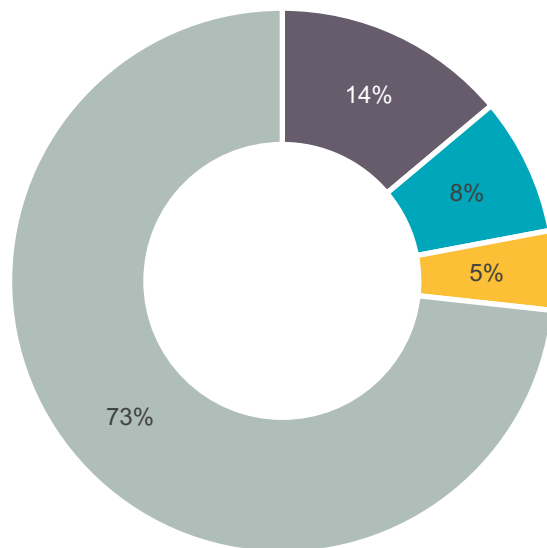
Þar af eru um 78% heildareigna heimilanna húsnæðiseign eða um 5.700 ma. kr.

Áðurgreind vaxtagjöld er sá kostnaður sem fylgir fjármögnun á eignum heimilanna. Eignir heimilanna felast að langstærstum hluta í húsnæðiseign eða sem nemur um 78% heildareigna landsmanna miðað við skattframtal ársins 2017. Verðmæti húsnæðismarkaðarins nema 5.727 mð. kr. samkvæmt fasteignamati ársins 2019 og má þannig áætla að heildareignir heimilanna séu um 7.400 ma. kr.

Heimilin eiga um 4.200 ma. kr. eigið fé bundið í húsnæðismarkaðnum og skulda lánveitendum, sem fjármagna restina, um 1.500 ma. kr. samkvæmt upplýsingum Seðlabankans um lán heimilanna með veð í íbúðarhúsnæði á fyrri hluta þessa árs.

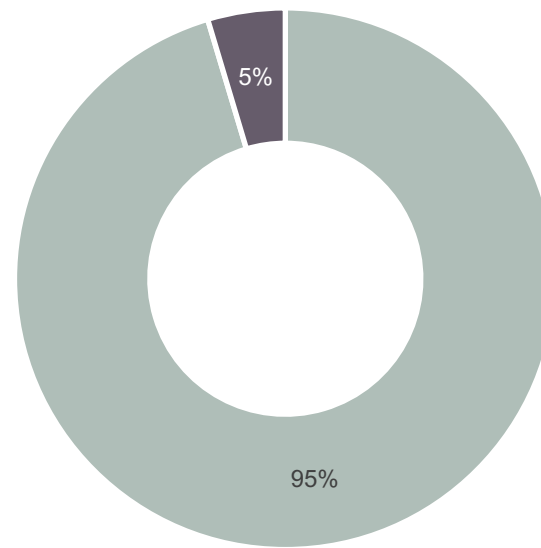
Því má segja að húsnæðismarkaðurinn sé að 73% hluta í eigu heimilanna og 27% í eigu lánveitenda. Sé tekið tillit til áðurgreinds eignarhalds lánveitenda er húsnæðismarkaðurinn í raun að 95% hluta í eigu heimilanna beint og óbeint og 5% í eigu annarra lánveitenda.

Íslenskur íbúðamarkaður: Áætluð bein fjármögnun



■ Bankakerfið ■ Önnur fjármálafyrirtæki ■ Lífeyrissjóðir ■ Heimilin

Íslenskur íbúðamarkaður: Áætluð bein og óbein fjármögnun að teknu tilliti til eignarhalds lánveitenda



■ Heimilin/Stofnanir í ríkiseigu ■ Bankakerfið



Hrein verðmætaaukning heimilanna nemur um 1.500 mö. kr.

Hækkandi húsnæðisverð skilað landsmönnum ríflega 184 mö. kr. ár hvert í núverandi uppsveiflu

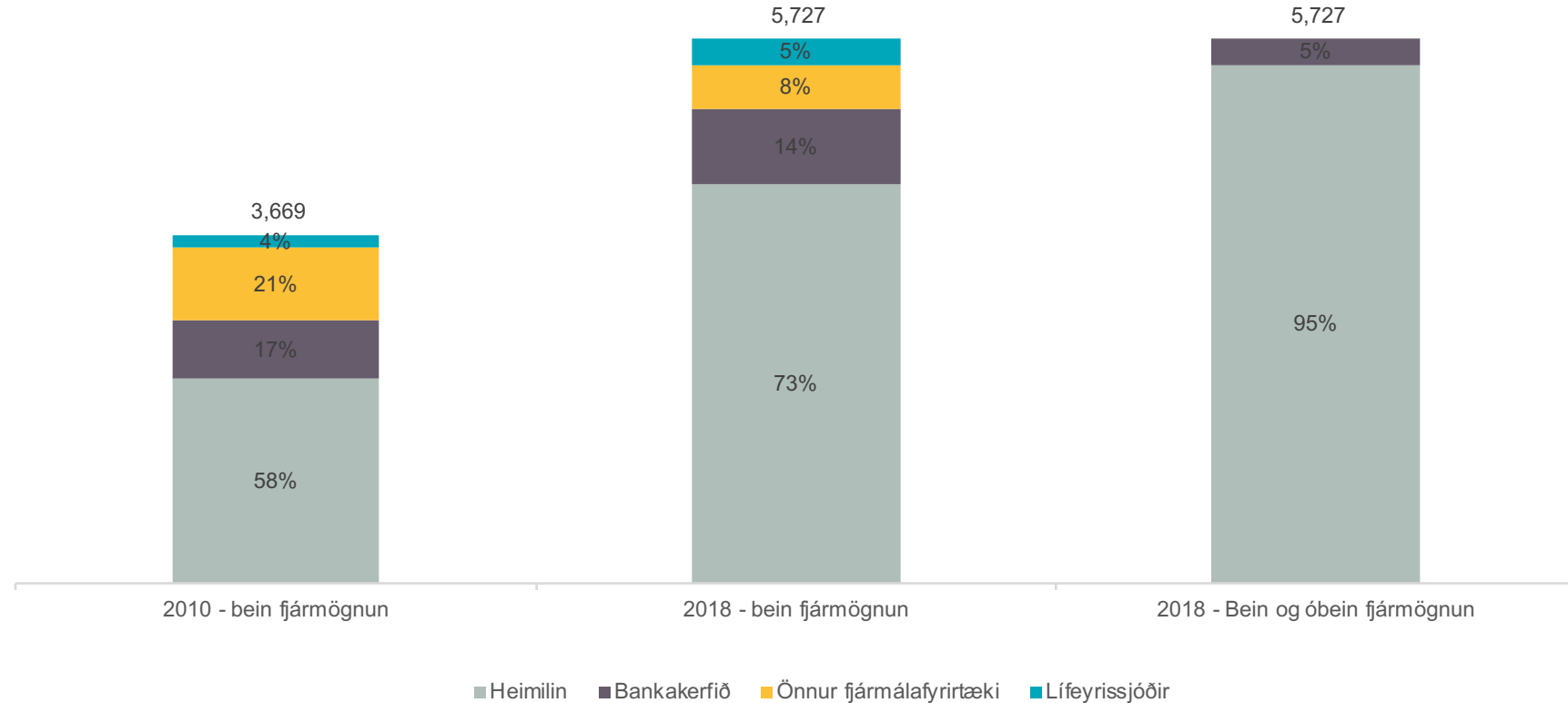
Í ljósi þess að húsnæðiseign myndar langstærstan hluta (78%) af heildareignum Íslendinga þá kemur hækkandi húsnæðisverð sér vel fyrir meginþorra þjóðarinnar. Frá árinu 2010 hefur raunverð íbúða hækkað um 56%. Þegar er búið að leiðrétta fyrir verðbólgu þegar talað er um raunverð og hefur húsnæðisverð því hækkað 56% umfram almennt verðlag og þar af leiðandi umfram hækkunaráhrif verðbóta á höfuðstól verðtryggðra lána heimilanna. Eigið fé heimilanna hefur þessu samhliða aukist um 2.051 ma. kr. eða um 96%. Nemur það um 256 ma. kr. verðmætaaukningu fyrir heimili landsins á hverju ári frá árinu 2010.

Áætluð nettó vaxtagjöld að frádregnum vaxtabótum heimilanna vegna íbúðalána nema um 575 mö. kr. á sama tímabili til samanburðar, eða um 72 mö. kr. á ári.

Hrein verðmætaaukning heimilanna, að teknu tilliti til verðbóta og vaxtagjalda, nemur því um 1.476 mö. kr eða u.þ.b. 184 mö. kr. á hverju ári frá árinu 2010. Verðmætaaukning húsnæðiseigenda í núverandi uppsveiflu hefur því reynst umtalsverð.

Aðilar í foreldrahúsum eða á leigumarkaðnum hafa að öllu leyti setið eftir þegar kemur að áðurgreindri eiginfjármýndun og auðsöfnun sem fallið hefur í hlut húsnæðiseigenda undanfarin misseri.

Verðmæti íslensks íbúðamarkaðs árið 2010 og 2018 og áætluð bein og óbein fjármögnun



Heimild: Seðlabanki Íslands, RSK og Greining Íslandsbanka



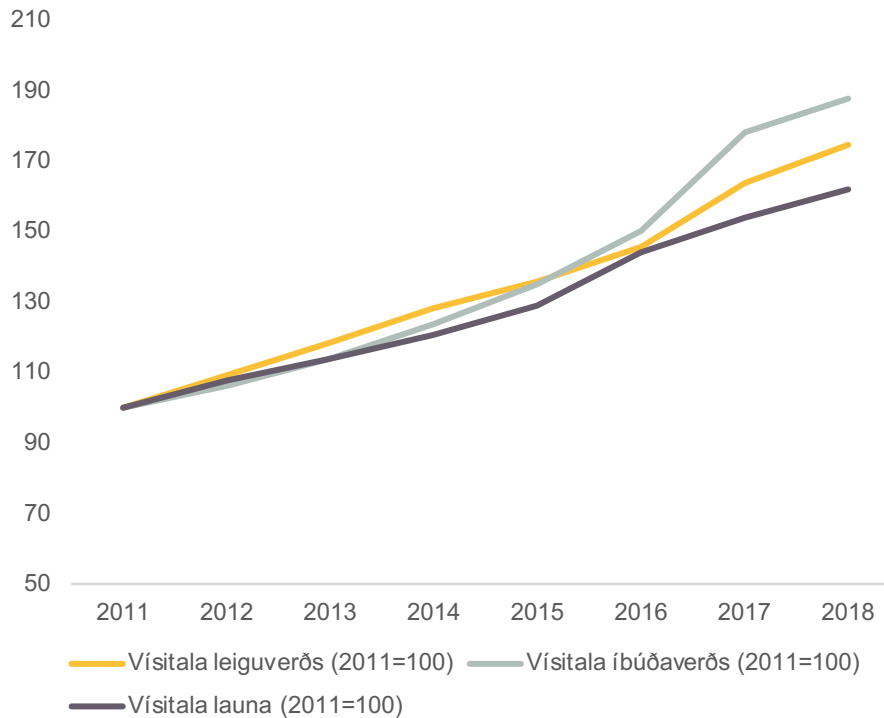
Leiguverð hækkar umfram laun og leigjendur því verr staddir

Um tveir af hverjum tíu leigja og líklegt að það hlutfall haldist nokkuð óbreytt

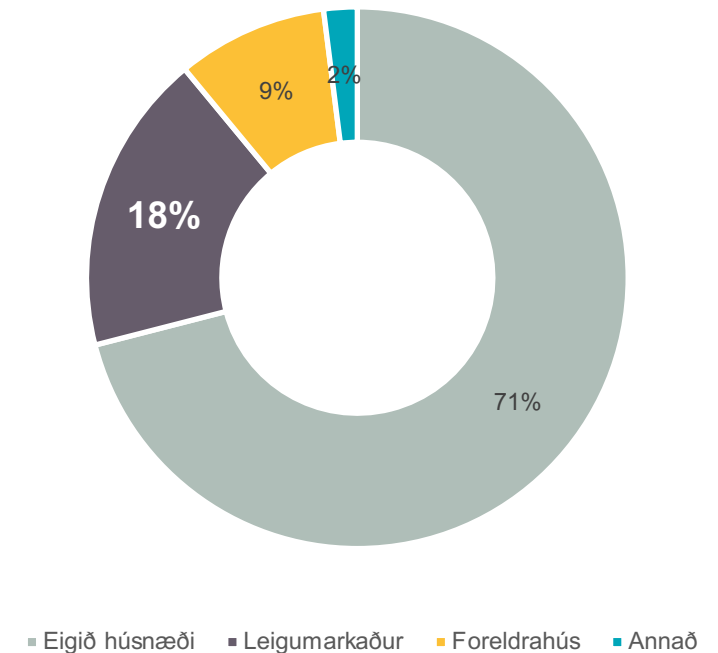
Vísitala leiguverðs, íbúðaverðs og launa fylgdust nokkuð vel að á árunum 2011–2016. Hins vegar hefur frá árinu 2017 vísitala leiguverðs hækkað um 20% og vísitala íbúðaverðs um 25%. Á sama tímabili hefur launavísitalan aðeins hækkað um 13%. Þessi hækkun leiguverðs umfram laun leiðir til þess að aðilar á leigumarkaðnum eyða að öðru óbreyttu stærri hluta launa sinni í húsnæði í dag en fyrir nokkrum sem skerðir hæfni til að spara. Þá hefur íbúðaverð einnig hækkað umfram laun og kaupgeta aðila á leigumarkaði gagnvart húsnæðismarkaðnum skerst því samhlíða. Þannig hefur þessi þróun bæði dregið úr kaupgetu aðila á leigumarkaði og einnig hæfni þeirra til að spara (að því gefnu að neysla haldist óbreytt að öðru leyti).

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter í febrúar 2018 um búsetustöðu Íslendinga kom í ljós að 18% landsmanna eru á leigumarkaðnum. Í könnunni var athugað hvort leigjendur væru líklegir til að vera á leigumarkaði næstu 6 mánuði og töldu 85% svo vera. Þá töldu um 16% þeirra sem búa í foreldrahúsum að þeir færu á leigumarkaðinn á næstu 6 mánuðum. Gefur þetta vísbendingu um að hlutfall einstaklinga á leigumarkaði muni að öllum líkindum breytast lítið næsta kastið.

Vísitölur leiguverðs, íbúðaverðs og launa



Búsetustaða





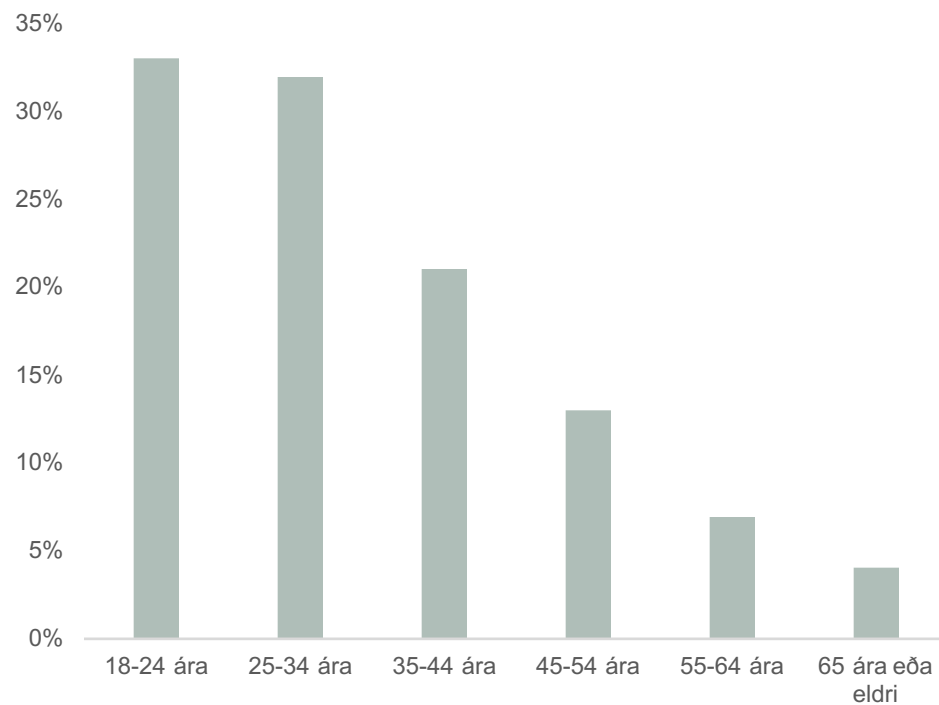
Lágtekju- og ungt fólk meginþorri aðila á leigumarkaði

Flestir telja óhagstætt að vera á leigumarkaði

Í könnun Íbúðalánasjóðs og Zenter eru flestir á leigumarkaði á aldrinum 18–34 ára eða um 65% allra leigjenda. Einnig er meirihluti einstaklinga á leigumarkaði með lágar tekjur en um 53% leigjenda eru með 399 þús. kr. á mánuði eða lægra í tekjur. Samkvæmt könnuninni eru því meginþorri leigjenda ungt fólk með lágar tekjur.

Langflestir eða um 90% leigjenda telja að óhagstætt sé að vera á leigumarkaðnum. Yfirgnæfandi meirihluti aðila á leigumarkaði væri því heldur til í annað búsetuform sem bendir til þess að leiguhúsnæði sé ill nauðsyn fremur en valkostur. Þegar leigjendur voru spurðir hvort líklegt væri að þeir keyptu sér húsnæði á næstu 6 mánuðum svöruðu 85% þeirra ólíklegt að svo væri. Verður að teljast líklegt að fjárhagsleg sjónarmið ráði þar för.

Einstaklingar á leigumarkaði eftir aldri



90% leigjenda finnst óhagstætt að vera á leigumarkaði





Erfiðara í dag en áður að leigja og leggja til hliðar samtímis

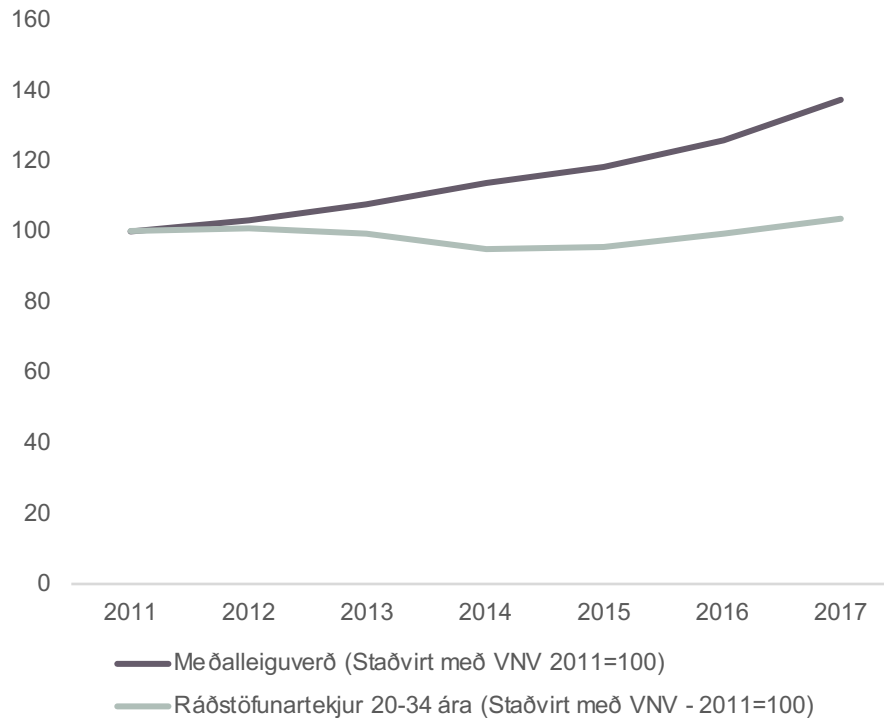
Hlutfallslega fleiri leigjendur í vandræðum hjá flestum þjóðum sem við berum okkur iðulega saman við

Þegar leiguverð á höfuðborgarsvæðinu er skoðað í samhengi við ráðstöfunartekjur stærsta hóps leigjenda kemur í ljós að leiguverð hefur hækkað töluvert umfram tekjur þeirra á síðustu árum. Staðvirt meðalleiguverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 37% frá árinu 2011 til október 2018. Á sama tíma hafa ráðstöfunartekjur algengasta hóps leigjenda einungis aukist um 4%.

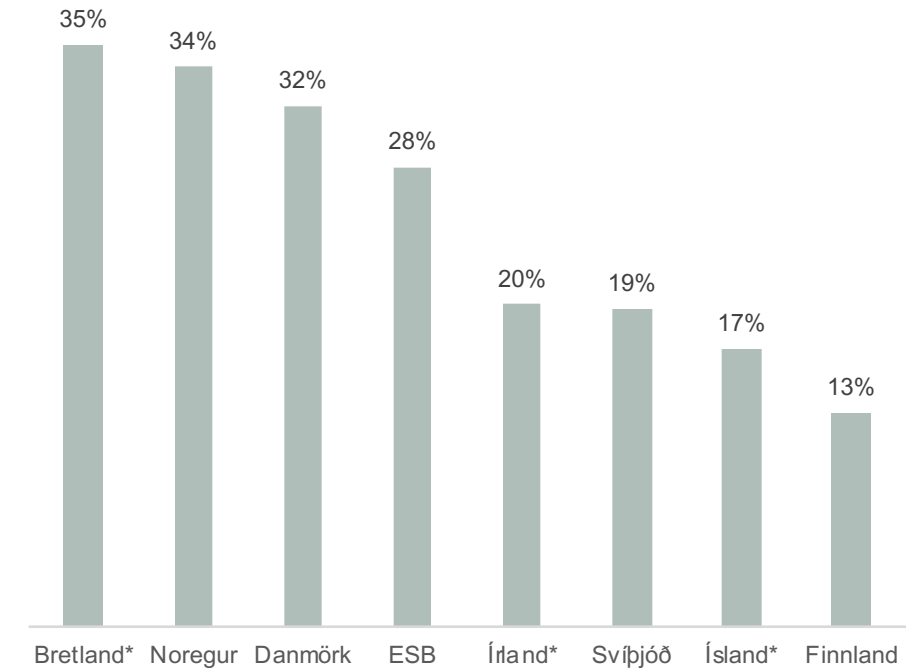
Fram hefur komið að raunverð smærri íbúða sé í sögulegu hámarki um þessar mundir sem kemur sér sérstaklega illa fyrir fyrstu kaupendur. Þá hefur yngri fólk í atvinnulífínu ekki notið sömu kjarahækkunar og þess eldra. Í ljósi þess að samsetning aðila á leigumarkaði eru lágtekjuhópar og ungt fólk að mestu leyti hefur bæði kaupgeta og hæfni aðila á leigumarkaði til að spara skerst meira en almennar vísitölur gefa til kynna.

Hlutfall aðila sem búa við íþyngjandi leigukostnað er 17% hér á landi en það er til að mynda u.þ.b. tvisvar sinnum hærra í Danmörku, Noregi og í Bretlandi. Þá er það um 9 prósentustigum hærra að meðaltali hjá aðildarþjóðum ESB. Það eru því hlutfallslega fleiri leigjendur sem glíma við fjárhagslega öruggleika hjá flestum þeirra þjóða sem við berum okkur gjarnan saman við.

Meðalleiguverð á höfuðborgarsvæðinu og ráðstöfunartekjur 20–34 ára



Hlutfall aðila á leigumarkaði sem búa við íþyngjandi leigukostnað (>40% af ráðstöfunartekjum) árið 2017





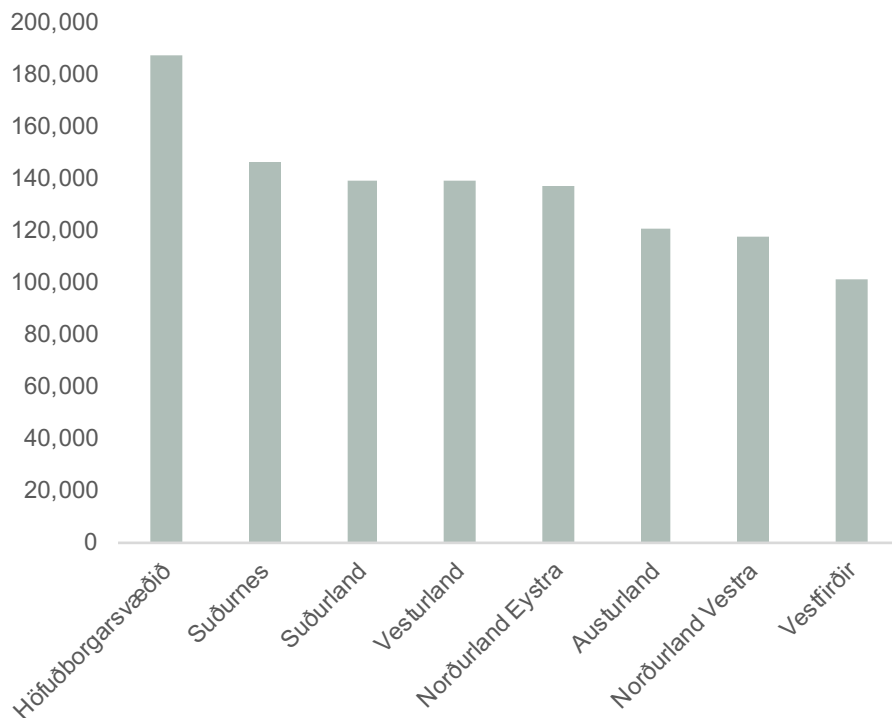
Leiguverð hæst á höfuðborgarsvæðinu

...og þörfin fyrir fjárhagslega aðstoð mest þar

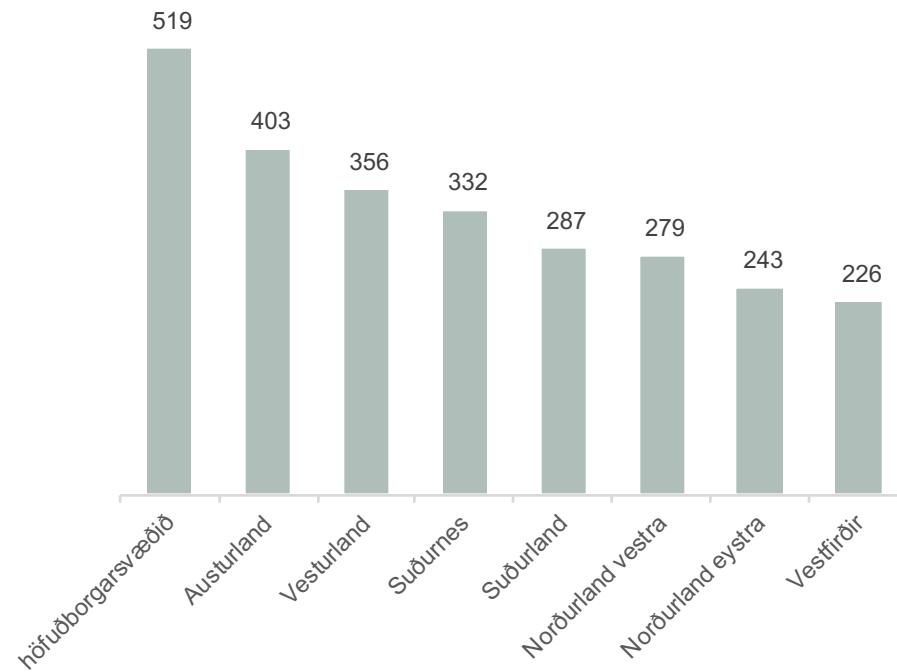
Þegar meðalleiguverð á þriggja herbergja íbúð er skoðað eftir landshlutum kemur í ljós að leiguverð er hæst á suðvesturhorninu. Hæst er leiguverð á höfuðborgarsvæðinu og hefur ekki verið hærra frá árinu 2011 eða svo langt sem gögn Þjóðskrár ná. Á eftir höfuðborgarsvæðinu er leiguverð hæst á Suðurnesjum. Lægst er leiguverð á Vestfjörðum og Norðurlandi vestra. Hlutfall leigu- og meðalfermetraverðs er hæst á Vestfjörðum og á Norðurlandi Vestra. Þar er húsnæði hlutfallslega ódýrt m.v. leiguverð sem gefur til kynna að arðbærara sé að kaupa húsnæði til útleigu þar en á öðrum landsvæðum. Þetta sama hlutfall er lægst á höfuðborgarsvæðinu og á Norðurlandi eystra sem gefur til kynna að þar sé óarðbærast að kaupa húsnæði til útleigu.

Af þeim heimilum sem þiggja fjárhagsaðstoð frá sveitarfélögunum fengu heimili sem staðsett eru á höfuðborgarsvæðinu mestu húsnæðisbæturnar á síðastliðnu ári að meðaltali eða um 519 þús. kr. Bendir það til þess að á höfuðborgarsvæðinu séu hlutfallslega fleiri sem tilheyra lágtekjuhópum og eru á leigumarkaði en á öðrum landsvæðum.

Meðalleiguverð á þriggja herbergja íbúð eftir landshlutum árið 2017



Húsnæðisbætur á hvert heimili sem þiggur fjárhagsaðstoð eftir landshlutum árið 2017 (í þús. kr.)





Vestfirðir með hæsta hlutfall félagslegs húsnæðis

Reykjavík með mesta hlutfallslega framboðið á höfuðborgarsvæðinu

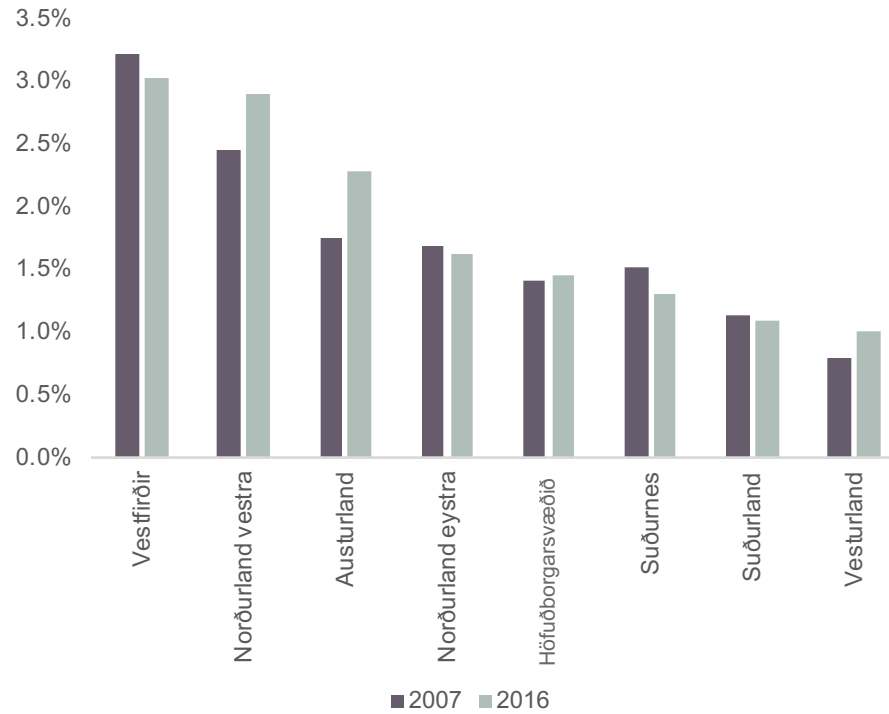
Þeir sem hafa lágar tekjur og/eða eiga í húsnæðisvanda geta sótt um félagslegt húsnæði hjá sínu sveitarfélagi. Alla jafna eru langir biðlistar eftir félagslegu húsnæði. Samkvæmt könnun Varasjóðs húsnæðismála er meðalbiðtími eftir félagslegri íbúð um 13 mánuðir á landinu öllu en biðtíminn er lengstur í Hafnarfirði (48 mánuðir) og næst lengstur í Reykjavík (36 mánuðir). Um 70% allra umsókna eru á höfuðborgarsvæðinu og utan þess svæðis eru flestar umsóknir á Norðurlandi eystra.

Ekki hefur orðið mikil breyting á félagslegu húsnæði á árunum 2007 og 2016. Árið 2007 voru um 4.500 félagslegar íbúðir á Íslandi eða um 3,5% af öllu húsnæði. Árið 2016 voru félagslegar íbúðir orðnar 5.000 talsins, eða um 4% af öllu húsnæði. Árið 2016 voru hlutfallslega flestar félagslegar íbúðir á Vestfjörðum, eða um 3% af íbúafjölda. Norðurland vestra fylgir fast á eftir með 2,9% af íbúafjölda. Aftur á móti er Vesturland og Suðurland með lægsta hlutfallið eða um 1% af íbúafjölda.

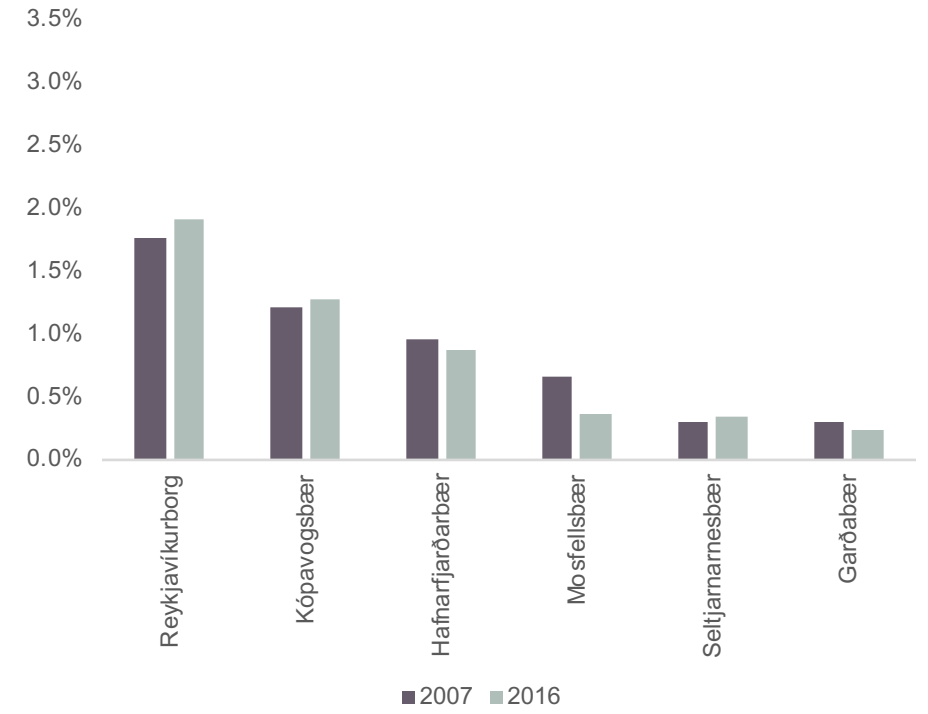
Reykjavíkurborg er með langhæsta hlutfall félagslegra íbúða af íbúafjölda á höfuðborgarsvæðinu eða 1,9%. Þar á eftir kemur Kópavogsbær með 1,3%.

Langur biðlisti fjölmennra sveitarfélaga gefur til kynna talsverða umframeftirspurn eftir félagslegu húsnæði sem umræddum sveitarfélögum hefur ekki tekist að mæta.

Félagslegar íbúðir m.v. íbúafjölda árin 2007 og 2016



Félagslegar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu m.v. íbúafjölda árin 2007 og 2016





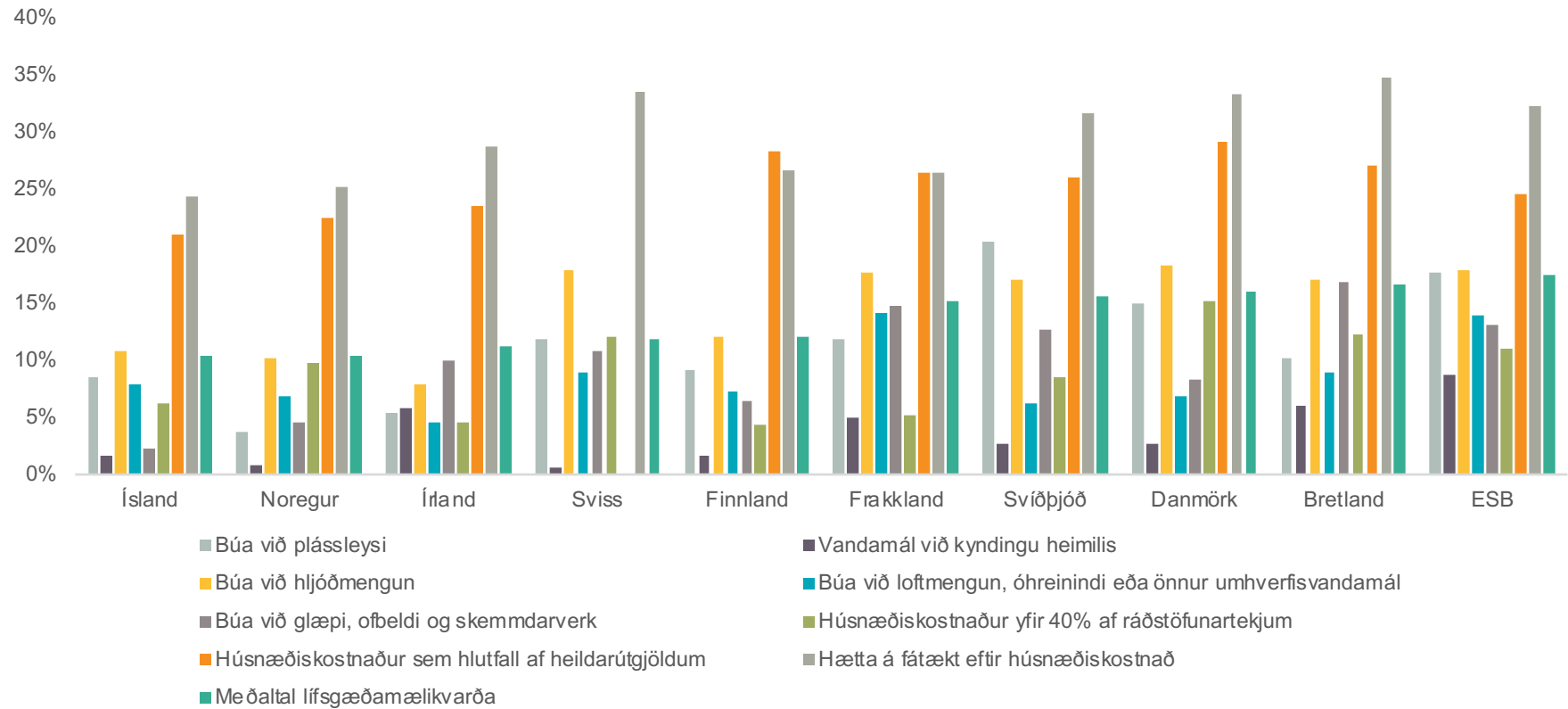
Ísland best í heimi?

Búsetulífsgæði á Íslandi þau samkeppnishæfustu samanborið við aðrar Evrópuþjóðir

Íslendingar bera sig iðulega saman við aðrar þjóðir á Norðurlöndunum þegar kemur að húsnæðiskostnaði. Engu að síður er húsnæðiskostnaður sem hlutfall af heildarútgjöldum lægri hér en á hinum Norðurlöndunum og lægri en hjá ríkjum ESB að meðaltali. Þá eru einnig hlutfallslega fleiri sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað í Noregi og í Svíþjóð en hér og umtalsvert fleiri í Danmörku. Hlutfallslega færri eru hér við hættumörk fátæktar eftir húsnæðiskostnað (undir 60% af miðgildi ráðstöfunartekna eftir bæturstyrki frá ríkinu) en hjá öllum þeim þjóðum sem hér eru til samanburðar.

Aðrir þættir eins og glæpir, ofbeldi, skemmdarverk, vandamál við kyndingu heimilis, hljóðmengun, plássleysi, loftmengun, óhreinindi og önnur umhverfisvandamál koma umtalsvert betur út hérlandis en hjá flestum ríkjum innan ESB. Meðaltal áðurgreindra þátta kemur best út á Íslandi af öllum þeim þjóðum sem þessi tölfraði er tekin saman um.

Ýmsir lífs- og búsetugæðamælikvarðar valdra þjóða



Heimild: Eurostat og Greining Íslandsbanka



Húshitunargjöld allt að 3,5x hærri á hinum Norðurlöndunum

Álögur á íbúa landsins vegna húshitunar eru þær lægstu hér á landi í samanburði við hin Norðurlöndin

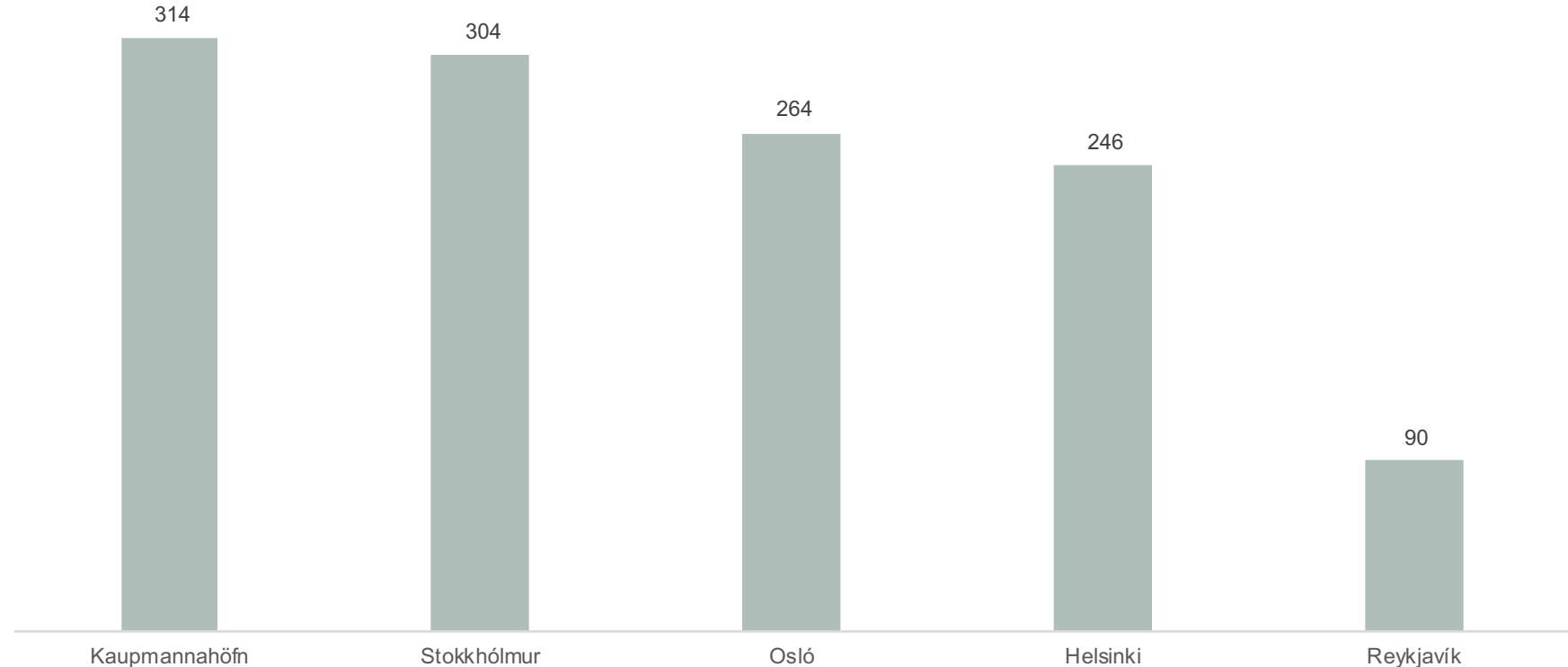
Langflest heimili á Íslandi, eða um 90%, eru hituð upp með jarðhita. Í Reykjavík er hlutfallið til að mynda 100%. Á hinum Norðurlöndum er að mestu notast við raforku eða jarðefnaeldsneyti við upphitun húsa sem er kostnaðarsamara.

Í þessu er fólgin mikill sparnaður fyrir heimili landsins sem gleymist oft í umræðunni og er ein ástæða þess að heildarhúsnæðiskostnaður að öllu meðtöldu er samkeppnishæfur hér á landi við aðrar þjóðir þrátt fyrir hærri vaxtastig.

Húshitunarkostnaður er á bilinu 2,7 sinnum til 3,5 sinnum hærri í höfuðborgum Danmerkur, Svíþjóðar, Noregs og Finnlands en hér á landi.

Þá er húshitun hér á landi einnig mun umhverfisvænni en víðast hvar annars staðar. Auk þess að vera umhverfisvænn og ódýr kostur sparar jarðhiti til húshitunar þjóðarbúinu gjaldeyri sem annars færi til innflutnings á orkugjöfum til húshitunar.

Árlegur húshitunarkostnaður heimila á Norðurlöndunum (í þús. kr.)





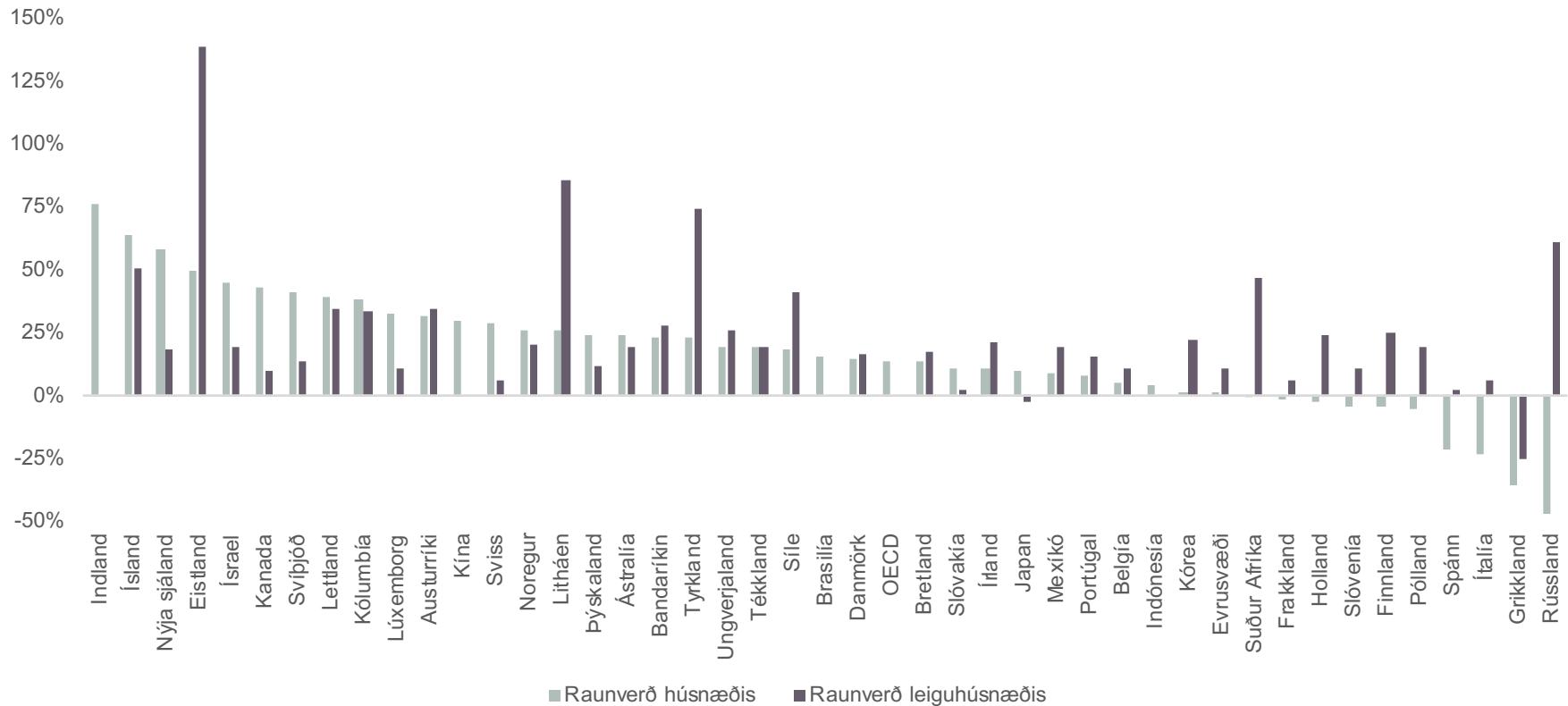
Fádæma hækkun húsnæðisverðs hér á landi frá árinu 2010

Næstmesta hækkun húsnæðisverðs hérlendis og umtalsvert meiri hækkun en á hinum Norðurlöndunum

Raunverð húsnæðis hefur hækkað næstmest hér á landi frá árinu 2010 á meðal þeirra landa sem gögn OECD ná utan um, á eftir Indlandi. Raunverð hefur til að mynda hækkað 1,5 sinnum meira en í Svíþjóð, 2,2 sinnum meira en í Noregi og rúmlega fjórum sinnum meira en í Danmörku. Þá hefur raunverð dregist saman um 5% frá árinu 2010 í Finnlandi.

Þróun á leiguverði hefur haldist nokkuð vel í hendur við þróun á húsnæðisverði hér á landi. Hægt er að styðjast við samhengi leiguverðs og kaupverðs sem vísbendingu um það hvort húsnæði sé yfir- eða undirverðlagt. Byggir það á þeirri hugmynd að verðmæti húsnæðis byggi á því leiguverði sem húsnæðinu fylgir. Sé hlutfall húsnæðisverðs á móti leiguverði hátt gefur það til kynna yfirverðlagningu húsnæðis. Jafnframt gefur lágt hlutfall húsnæðisverðs á móti leiguverði til kynna undirverðlagningu húsnæðis.

Hækkun á raunverði íbúðarhúsnæðis frá árinu 2010



Heimild: OECD og Greining Íslandsbanka



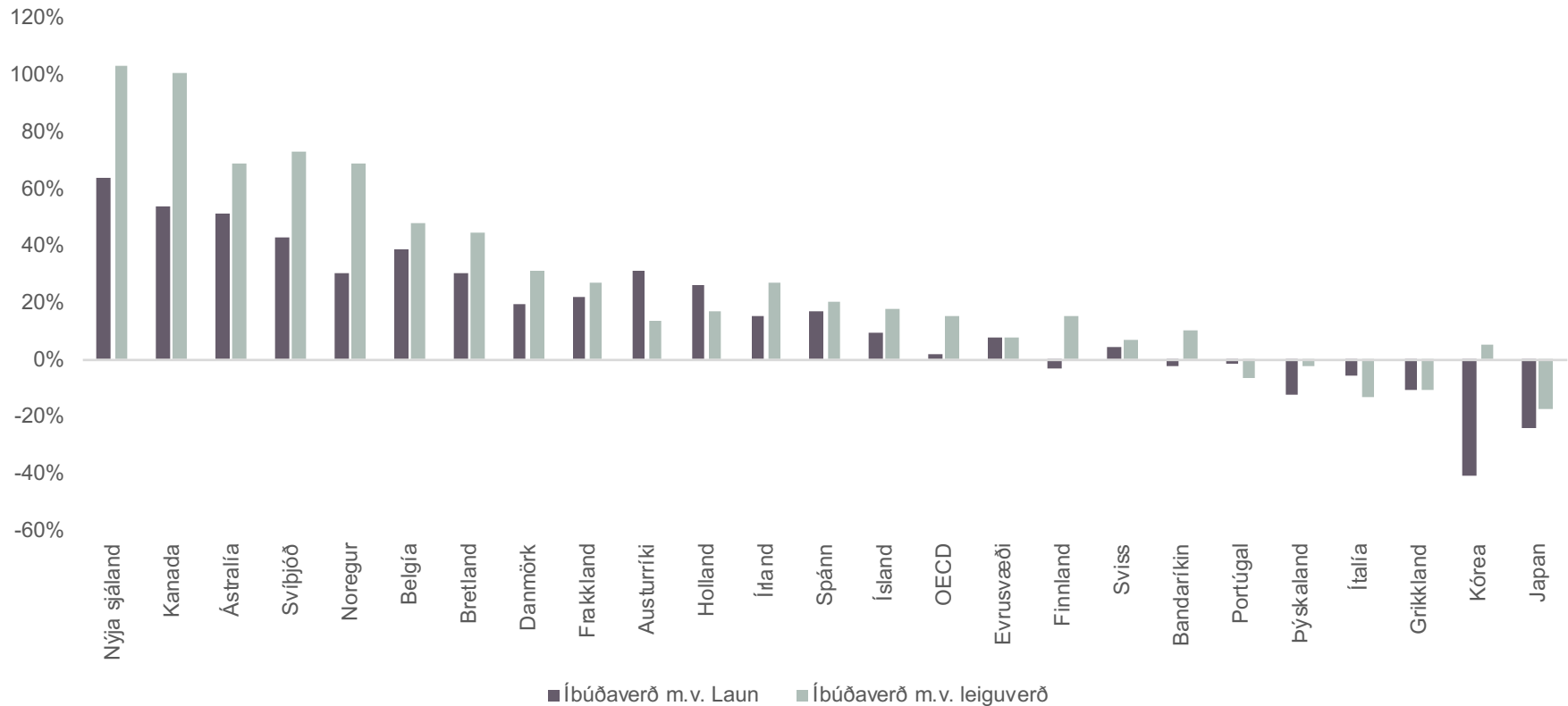
Íbúðamarkaðurinn í góðu jafnvægi í alþjóðlegu samhengi

Íbúðaverð hækkað umtalsvert meira umfram laun m.a. í Svíþjóð, Noregi og Danmörku

Íbúðaverð á Íslandi hefur hækkað umfram laun að undanförmu. Hlutfall íbúðaverðs og launa var 10% yfir langtímameðaltali árið 2017 og því erfiðara, miðað við laun, að kaupa íbúð á Íslandi þá en að meðaltali í sögulegu samhengi. Þetta ástand á einnig við hjá a.m.k. 15 aðildarþjóðum efnahags- og framfarastofnunarinnar OECD. Í tilfelli 13 af áðurgreindum 15 þjóðum er ójafnvægi milli íbúðaverðs- og launaþróunar meira en hér. Það er því erfiðara að kaupa íbúð viðast hvar erlendis en hér á landi m.v. laun.

Sé hlutfall íbúða- og leiguverðs yfir 0% gefur það til kynna að óarðbærara sé að fjárfesta í íbúðarhúsnæði til útleigu nú en að meðaltali í sögulegu samhengi. Hlutfallið nemur 18% á Íslandi og er það hærra hjá 11 samanburðarþjóðum. Hlutfallið er lægra sé einungis horft til höfuðborgarsvæðisins sem bendir til þess að fjárfesting þar sé arðbærari en á landsbyggðinni.

Íbúðaverð m.v. laun og leiguverð árið 2017



Heimild: OECD og Greining Íslandsbanka